

# **INMOBILIARIA LOS PASTIZALES INMOPASTIZALES S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011  
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

## **ÍNDICE:**

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Evolución del Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## **ABREVIATURAS USADAS:**

US\$ - Dólares Estadounidenses

NIIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

29 de mayo del 2013

A los Accionistas y Miembros del Directorio de INMOBILIARIA LOS PASTIZALES INMOPASTIZALES S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de Inmobiliaria los Pastizales Inmopastizales S.A., al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria los Pastizales Inmopastizales S.A., al 31 de diciembre del 2012, y sus estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

### Asuntos de Énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 18, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a las NIIF para PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos informe con una opinión sin salvedades, el 30 de Marzo del 2012. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF para las PYMES sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 18.
6. Tal como se indica en la nota 21 a los estados financieros, la compañía presenta pérdidas operacionales, ocasionado básicamente por falta de niveles adecuados de ingresos. La Gerencia de la compañía considera que las operaciones futuras, lograrán incrementar sus ingresos para lograr utilidades y generar los recursos suficientes que le permitan absorber los costos directos; sin embargo considerando los riesgos inherentes a la actividad agrícola, no es posible a la fecha determinar si las utilidades futuras serán suficientes para lograr los resultados esperados y operar en el futuro con bases rentables.

### Informe sobre otros requisitos legales y normativos

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, se emite por separado.

*Apellidos Asociados*

Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223

*Rodríguez C.*

**EDUARDO RODRIGUEZ C.**  
Socio  
Licencia profesional  
No.26606



**INMOBILIARIA LOS PASTIZALES INMOPASTIZALES S.A.**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (CON CIFRAS COMPARATIVAS 2011)  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|   | <u>Notas</u> | <u>31-12-2012</u> | <u>31-12-2011</u> | <u>01-01-2011</u> |
|---|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                     |              |                   |                   |                   |
| <b><u>ACTIVOS CORRIENTES</u></b>                          |              |                   |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes                                   | 3            | 273.723           | 15.966            | 290.156           |
| Activos financieros mantenidos al vencimiento             | 4            | 600.000           | -                 | -                 |
| Deudores comerciales                                      |              | -                 | 2.280             | -                 |
| Activo por impuesto corriente                             | 5            | 14.397            | 10.071            | -                 |
| Pagos anticipados y otros activos corrientes              | 6            | 8.406             | 57                | 6.160             |
| Inventarios   | 7            | 2.203.796         | 1.858.576         | 1.500.000         |
|   |              | -----             | -----             | -----             |
| Total activos corrientes                                  |              | 3.100.322         | 1.886.950         | 1.796.316         |
| <b><u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u></b>                       |              |                   |                   |                   |
| Muebles y equipos   | 8            | 130.028           | 104.876           | -                 |
| Activos por impuestos diferidos                           | 9            | 6.730             | 8.286             | 7.081             |
|   |              | -----             | -----             | -----             |
| Total activos no corrientes                               |              | 136.758           | 113.162           | 7.081             |
|   |              | -----             | -----             | -----             |
| Total   |              | 3.237.080         | 2.000.112         | 1.803.397         |
|   |              | =====             | =====             | =====             |
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>                        |              |                   |                   |                   |
| <b><u>PASIVOS CORRIENTES</u></b>                          |              |                   |                   |                   |
| Cuentas por pagar comerciales                             | 10           | 61.259            | 350               | 111               |
| Cuentas por pagar accionistas y partes relacionadas       | 11           | 563.042           | 632.950           | 235.584           |
| Anticipo Clientes   | 12           | 2.563.322         | 1.399.894         | -                 |
| Pasivos por impuestos corrientes                          | 5            | 880               | 665               | -                 |
| Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados | 13           | 3.296             | 2.721             | -                 |
| Otros pasivos financieros – préstamos de terceros         |              | -                 | -                 | 150.000           |
| Otros pasivos corrientes no financieros                   |              | 38                | 41                | -                 |
|   |              | -----             | -----             | -----             |
| Total pasivos corrientes                                  |              | 3.191.737         | 2.036.621         | 385.695           |
| <b><u>PASIVOS NO CORRIENTES</u></b>                       |              |                   |                   |                   |
| Obligaciones por beneficios a los empleados largo plazo.  | 15           | 1.921             | 1.103             | -                 |
|   |              | -----             | -----             | -----             |
| Total pasivos   |              | 3.193.658         | 2.037.724         | 385.695           |
| Patrimonio- estado adjunto                                |              | 43.422            | (37.612)          | 1.417.702         |
|   |              | -----             | -----             | -----             |
| Total   |              | 3.237.080         | 2.000.112         | 1.803.397         |
|   |              | =====             | =====             | =====             |

Las notas adjuntas de la 1 a la 22, forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA LOS PASTIZALES INMOPASTIZALES S.A.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|                                      | <u>Notas</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| <u>Ingresos ordinarios</u>           |              |             |             |
| Servicios prestados                  |              | -           | 16.256      |
| Otras ventas                         |              | 17.527      | -           |
| <u>Gastos de operación</u>           |              |             |             |
| Gastos Administrativos               | 19           | (44.910)    | (22.932)    |
| Pérdida operacional                  |              | (27.383)    | (6.676)     |
| Otros ingresos (egresos):            |              |             |             |
| Varios, netos                        |              | (228)       | 240         |
| Pérdida antes de impuesto a la renta |              | (27.611)    | (6.436)     |
| Impuesto a la renta                  | 8 y 14       | (9.755)     | 1.006       |
| Resultado integral del ejercicio     |              | (37.366)    | (5.430)     |

Las notas adjuntas de la 1 a la 22, forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA LOS PASTIZALES INMOPASTIZALES S.A.**

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (CON CIFRAS  
 COMPARATIVAS 2011)  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

|  | <u>Capital Social</u> | <u>Aporte Futura<br/>Capitalización</u> | <u>Resultados acumulados</u>     |                            | <u>Total</u> |
|--|-----------------------|---|----------------------------------|----------------------------|--------------|
|  |                       |   | <u>Resultados<br/>Acumulados</u> | <u>Aplicación<br/>NIIF</u> |              |
| Saldo al 31 de diciembre del<br>2010 NEC             | 1.600                 | 1.449.884                               | -                                | -                          | 1.451.484    |
| Efectos NIIF   | -                     | -                                       | -                                | (33.782)                   | (33.782)     |
| Saldo al 1 de enero del 2011<br>NIIF                 | 1.600                 | 1.449.884                               | -                                | (33.782)                   | 1.417.702    |
| Restitución de Aportes para<br>futura capitalización | -                     | (1.449.884)                             | -                                | -                          | (1.449.884)  |
| Resultado integral del año                           | -                     | -                                       | (872)                            | (4.558)                    | (5.430)      |
| Saldo al 31 de diciembre del<br>2011                 | 1.600                 | -                                       | (872)                            | (38.340)                   | (37.612)     |
| Aporte futura capitalización<br>(Véase Nota 17)      | -                     | 118.400                                 | -                                | -                          | 118.400      |
| Resultado integral del año                           | -                     | -                                       | (37.366)                         | -                          | (37.366)     |
| Saldo al 31 de diciembre del<br>2012                 | 1.600                 | 118.400                                 | (38.238)                         | (38.340)                   | 43.422       |

Las notas adjuntas de la 1 a la 22, forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA LOS PASTIZALES INMOPASTIZALES S.A.**

ESTADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (CON CIFRAS  
COMPARATIVAS 2011)  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|  | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------|-------------|
| <b><u>Flujo de efectivo por actividades de operación:</u></b>        |             |             |
| Recibido de clientes   | 1.144.486   | 1.741.859   |
| Pagado a proveedores, empleados y terceros                           | (340.666)   | (380.550)   |
| Otros ingresos (gastos)  | 5.340       | 13.981      |
|  | -----       | -----       |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación                   | 809.160     | 1.375.290   |
|  | -----       | -----       |
| <b><u>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</u></b>        |             |             |
| Adiciones de activos fijos   | (38.545)    | (108.299)   |
| Compras de activos intangibles                                       | -           | (10.673)    |
| Otros Activos financieros  | (600.000)   | (150.000)   |
|  | -----       | -----       |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión                  | (638.545)   | (268.972)   |
|  | -----       | -----       |
| <b><u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</u></b>   |             |             |
| Aportes futura capitalización  | 118.400     | (1.449.884) |
| Otros pasivos financieros  | (31.258)    | 69.375      |
|  | -----       | -----       |
| Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de financiamiento | 87.142      | (1.380.509) |
|  | -----       | -----       |
| Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo              | 257.757     | (274.190)   |
| Saldo del efectivo y equivalentes al principio del período           | 15.966      | 290.156     |
|  | -----       | -----       |
| Saldo del efectivo y equivalente al final del período                | 273.723     | 15.966      |
|  | =====       | =====       |

Las notas adjuntas de la 1 a la 22, forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA LOS PASTIZALES INMOPASTIZALES S.A.**

ESTADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (CON CIFRAS  
COMPARATIVAS 2011)  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|   | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|-------------|-------------|
| <b>Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones</b> |             |             |
| Pérdida antes del impuesto a la renta   | (29.167)    | (5.231)     |
|   | -----       | -----       |
| <b>Partidas que no representan movimiento de efectivo</b>                             |             |             |
| Depreciación de propiedades y equipos   | 13.393      | 14.096      |
| Beneficios definidos  | -           | 1.103       |
| Ajuste por gasto impuesto a la renta  | 8.199       | 199         |
| <b>Cambios en Activos y Pasivos</b>   |             |             |
| Disminución (aumento) en cuentas por cobrar comerciales                               | 2.280       | (2.280)     |
| (Aumento) disminución en anticipo proveedores   | (7.943)     | 6.103       |
| Aumento en otros activos  | (10.968)    | (11.276)    |
| Aumento en inventarios  | (345.220)   | (358.576)   |
| Aumento en cuentas por pagar  | 60.909      | 239         |
| Aumento en anticipo de clientes   | 1.124.679   | 1.727.884   |
| Aumento en beneficios a empleados   | (7.849)     | 2.721       |
| Disminución otras cuentas por pagar   | (8.604)     | (199)       |
| Aumento en otros pasivos  | 9.453       | 508         |
|   | -----       | -----       |
| Total de ajustes a la pérdida antes de impuesto a la renta                            | 838.328     | 1.380.521   |
|   | -----       | -----       |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación                                    | 809.160     | 1.375.290   |
|   | =====       | =====       |

Las notas adjuntas de la 1 a la 22, forman parte integral de los estados financieros

## **INMOBILIARIA LOS PASTIZALES INMOPASTIZALES S.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

### NOTA 1 - INFORMACION GENERAL

#### a. Naturaleza de las operaciones

Inmobiliaria los Pastizales Inmopastizales S.A. fue constituida el 19 de Abril de 2010 como Compañía Anónima. Su actividad principal es el desarrollo y promoción de Proyectos Inmobiliarios. En el año 2012 y desde su constitución la compañía esta desarrollando un proyecto en Checa, provincia de Pichincha. (Ver adicionalmente Nota 21)

#### b. Información General

El domicilio legal de la Compañía es en el Edificio Site Center, Torre 1, oficina 108, Calle del Establo No. 50 y Calle E. Quito - Ecuador.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

#### c. Declaración de cumplimiento con NIIF para PYMES

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC.Q.ICI.CPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2011, se establece aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales menores a US\$ 4 millones, valor bruto en ventas anuales menores a US\$ 5 millones y tener menos de 200 trabajadores, deben preparar sus estados financieros en base a esta norma a partir del 1 de enero de 2012. Se establece el año 2011 como período de transición.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 1 de abril de 2013.

## NOTA 2 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### a. Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2012. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado. Algunas reclasificaciones han sido efectuadas para facilitar la comparación entre un año y otro.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, al costo o valor neto de realización el que sea menor para los inventarios y al costo amortizado en el caso de instrumentos financieros.

### b. Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

### c. Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

### d. Presentación de estados financieros

Estos Estados Financieros, son los primeros presentados por la Compañía de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA 2 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
(Continuación)

Los Estados Financieros son presentados de acuerdo con la sección 3 de NIIF para PYMES, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2010). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

e. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

Los ingresos reconocidos por la compañía corresponden a la facturación de chatarra metálica, surgida en la adquisición inicial del terreno. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

f. Costo y gastos operacionales

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

g. Efectivo y equivalentes

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible y fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

h. Inventarios

Se trata de un proyecto de construcción de unidades inmobiliarias que consisten del terreno y los costos de construcción a la fecha de cierre de los Estados Financieros. Se presentan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

i. Costo Financieros Capitalizables

Los costos financieros incluyen los costos de intereses por préstamos con terceros que han sido capitalizados en la obra en construcción. El costo se registra usando el método del interés efectivo.

j. Muebles y equipos

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

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 de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
(Continuación)

|                     | <u>Años</u> | <u>Tasas</u> |
|---------------------|-------------|--------------|
| Equipo y Maquinaria | 10          | 10%          |
| Sistema de riego    | 10          | 10%          |
| Equipo de computo   | 3           | 33%          |
| Muebles y enseres   | 10          | 10%          |

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.

k. Deterioro del valor de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan muebles y equipos 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.

l. Instrumentos financieros

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento inicial de activos y pasivos financieros:

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
(Continuación)

Medición posterior de instrumentos financieros:

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros al valor razonable contra los resultados.
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.
- Prestamos y cuentas por cobrar y pagar.
- Activos financieros disponibles para la venta.

De estas categorías, la Compañía posee activos financieros mantenidos al vencimiento en inversiones en el sistema financiero, cuentas por pagar a proveedores corto plazo y préstamos con relacionadas que generan intereses. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la Compañía cae dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Des-reconocimiento:

Los activos financieros son des-reconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es des-reconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación:

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

m. Beneficios de empleados

Beneficios de corto plazo:

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, aportes al IESS y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

Beneficios post-empleo:

La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
(Continuación)

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, éste deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de posición financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la estimación de los factores relevantes que los influyen. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

Los gastos por estos beneficios son registrados en los resultados del año. Las pérdidas y ganancias actuariales son reconocidas inmediatamente en el ejercicio.

n. Impuesto a las ganancias

Impuesto a la renta:

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio.

Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente:

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

NOTA 2 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
(Continuación)

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables del año 2012. Como se menciona en la nota relativa al impuesto a la renta, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se redujo del 25% al 24% en el 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

| <u>Partida</u>                                    | <u>Porcentajes</u> |
|---|--------------------|
| Activos totales                                   | 0.4%               |
| Patrimonio  | 0.2%               |
| Ingresos gravados con impuesto a la renta         | 0.4%               |
| Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta | 0.2%               |

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido:

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
(Continuación)

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos:

Las retenciones de impuestos a cuenta de terceros se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a las Tierras Rurales e impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

o. Primera adopción de las NIIF para PYMES

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La fecha de transición a las NIIF es el 31 de diciembre de 2010. Como se menciona más adelante la aplicación de las NIIF sobre saldos previos expresados a la fecha de transición y durante el período comparativo 2011, al 1 de enero de 2012, se genera una disminución neta patrimonial, expresado en la partida de resultados acumulados por la aplicación de NIIF.

Información detallada sobre el cambio en el patrimonio por la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, se puede observar en la nota 18

p. Estimaciones contables críticas y grado de juicio general

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios generales significativos:

El juicio significativo en la aplicación de las políticas contables es el referido a los activos tributarios diferidos. La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, el activo puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

Estimaciones contables críticas:

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS  
(Continuación)

- Vidas útiles de activos depreciables:

Las revisiones gerenciales de las vidas útiles de las propiedades y equipos, así como de ciertas propiedades de inversión, se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía y al estado físico en el que se encuentren. Las estimaciones realizadas podrían variar debido a factores no previstos al momento dentro de la operación actual, como factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

- Obligaciones por beneficios definidos:

La administración estima el pasivo por beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio anualmente con la asistencia de actuarios independientes, sin embargo, un análisis de este tipo pueden variar debido a las normales incertidumbres de la propia estimación. El pasivo por estos beneficios está basado en las tasas estándar de inflación, rotación de personal y mortalidad. También toma en cuenta la previsión de los incrementos de salarios futuros. Las tasas de descuento están determinadas en referencia a bonos de alta calidad en la moneda y aproximando los términos en que los beneficios serán pagados. La incertidumbre de la estimación existe en relación a las variables de base, con lo que, pueden existir variaciones significativas en las futuras valuaciones de las obligaciones por beneficios definidos de la Compañía.

- Impuesto a la renta tasa aplicable:

El Código de la Producción, en sus aspectos tributarios, vigente desde 2011, establece una reducción progresiva de tasas de impuesto a la renta del 25% al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013 en adelante. Se ha estimado la aplicación en el tiempo de las diferencias temporarias deducibles e imponibles, según su naturaleza y plazo, para calcular la tasa aplicable esperada.

q. Patrimonio, reservas, utilidades y dividendos

Capital social:

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Resultados acumulados:

Incluye las pérdidas acumuladas de la Compañía, pérdida del período, reservas legales, reservas facultativas, etc.

Resultados acumulados por aplicación de la NIIF por primera vez:

Surge de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre, el efectivo y equivalente de efectivos consiste en:

|                          | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Caja                     | 1.000                      | 1.000                      |
| Bancos (1)               | 272.723                    | 14.966                     |
|                          | -----                      | -----                      |
| Saldo al 31 de Diciembre | <u>273.723</u>             | <u>15.966</u>              |

(1) Corresponde a saldos mantenidos en su cuenta corriente No. 02-00516475-1 en el Banco Produbanco

NOTA 4 - ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO - CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012, Inversiones mantenidas al Vencimiento, corresponden a un certificado de depósito a plazo de acuerdo al siguiente detalle:

|   | <u>2012</u><br><u>US\$</u> |
|---|----------------------------|
| Banco de la Producción                          |                            |
| Póliza de Acumulación a 180 días                |                            |
| Tasa de Interés del 5.75% y vence el 26-06-2013 | 300.000                    |
| Banco de la Producción                          |                            |
| Póliza de Acumulación a 90 días                 | 300.000                    |
| Tasa de Interés del 4.15% y vence el 28-03-2013 |                            |
|   | -----                      |
| Saldo al 31 de Diciembre                        | <u>600.000</u>             |

NOTA 5 - ACTIVO Y PASIVOS POR IMPUESTO CORRIENTES

El detalle de los activos y pasivos por impuestos al 31 de diciembre se muestran a continuación:

|   | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <u>Activos por impuestos corrientes</u>         |                            |                            |
| Retenciones en la fuente                        | 175                        | -                          |
| IVA crédito tributario                          | 14.222                     | 10.071                     |
|   | -----                      | -----                      |
|   | <u>14.397</u>              | <u>10.071</u>              |
|   | =====                      | =====                      |
| <u>Pasivos por impuestos corrientes</u>         |                            |                            |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta | 657                        | 461                        |
| Retenciones en la fuente de IVA                 | 223                        | 5                          |
| Impuesto a la renta                             | -                          | 199                        |
|   | -----                      | -----                      |
|   | <u>880</u>                 | <u>665</u>                 |
|   | =====                      | =====                      |

NOTA 6 - PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El detalle de los pagos anticipados y otros activos corrientes son:

|                                | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Seguros Pagados por Anticipado | 406                        | -                          |
| Anticipos a Proveedores        | 8.000                      | 57                         |
|                                | -----                      | -----                      |
| Saldo al 31 de Diciembre       | <u>8.406</u>               | <u>57</u>                  |

NOTA 7 - INVENTARIOS

El proyecto en construcción se muestra a continuación:

|                          | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Terreno                  | 1.500.000                  | 1.500.000                  |
| Construcciones           | 686.304                    | 355.556                    |
| Intereses Capitalizados  | 17.492                     | 3.020                      |
|                          | -----                      | -----                      |
| Saldo al 31 de Diciembre | <u>2.203.796</u>           | <u>1.858.576</u>           |

Durante el año 2012 se han efectuado construcciones y se han capitalizado intereses por un total de US\$ 17.492 (US\$ 3.020 en 2011).

El proyecto consiste en la construcción de un proyecto urbanístico- deportivo denominado "Los Pastizales", la misma que comprende un área de 48 hectáreas. El proyecto está dividido en etapas: la parte operativa y ventas de lotes. La Etapa Operativa se subdivide en lo siguiente: Etapa 1A que comprende el desarrollo de canchas, incluyendo la instalación de sistema de conducción de agua y de riego; Etapa 1B desarrollo de infraestructura básica como energía eléctrica, agua, calles y aguas servidas; y, Etapa 1C abarca la construcción de áreas comunales y pesebreras.

A continuación el detalle del avance de la Etapa Operativa:

|  | <u>2012</u><br><u>% Avance</u> | <u>2011</u><br><u>% Avance</u> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Etapa 1-A  |                                |                                |
| Canchas y sistema de conducción de agua y de riego | 85%                            | 75%                            |
| Etapa 1-B  |                                |                                |
| (Infraestructura Básica)                           |                                |                                |
| Energía Eléctrica                                  | 0%                             | 0%                             |
| Agua Potable                                       | 10%                            | 0%                             |
| Calles   | 15%                            | 0%                             |
| Aguas Servidas                                     | 10%                            | 0%                             |
| Etapa 1-C  |                                |                                |
| Áreas Comunales                                    | 0%                             | 0%                             |
| Pesebreras   | 40%                            | 0%                             |

NOTA 8 - MUEBLES Y EQUIPOS – NETO

El detalle al 31 de diciembre de 2012 se presenta a continuación:

|                                | <u>Saldo al</u><br><u>31/12/2011</u><br><u>US\$</u> | <u>Adiciones</u><br><u>US\$</u> | <u>Saldo al</u><br><u>31/12/2012</u><br><u>US\$</u> |
|--------------------------------|---|---------------------------------|---|
| Muebles y Enseres              | 2.020   | -                               | 2.020   |
| Maquinaria e Instalaciones     | 33.159  | 38.240                          | 71.399  |
| Equipo de Computación          | 1.797   | 305                             | 2.101   |
| Sistema Riego Etapa I          | 71.323  | -                               | 71.323  |
|                                | -----   | -----                           | -----   |
|                                | 108.299   | 38.545                          | 146.843   |
| <u>Depreciación Acumulada:</u> |   |                                 |   |
| Muebles y Enseres              | 86  | 202                             | 288   |
| Maquinaria e Instalaciones     | 1.284   | 5.442                           | 6.727   |
| Equipo de Computación          | 269   | 616                             | 885   |
| Sistema Riego Etapa I          | 1.783   | 7.133                           | 8.916   |
|                                | -----   | -----                           | -----   |
|                                | 3.423   | 13.393                          | 16.816  |
|                                | -----   | -----                           | -----   |
| Muebles y equipos neto         | 104.876   | 25.152                          | 130.028   |
|                                | =====   | =====                           | =====   |

NOTA 9 - ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

- a) A continuación se indican los activos por impuestos diferidos reconocidos por la Compañía al 31 de diciembre:

|  | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Gastos de Organización y Pre-operacional | 6.339                      | 8.044                      |
| Jubilación Patronal                      | 391                        | 242                        |
|  | -----                      | -----                      |
| Impuesto a la renta diferido neto        | 6.730                      | 8.286                      |
|  | =====                      | =====                      |

- b) El siguiente es el movimiento de los activos por impuestos diferidos activos durante los años 2012 y 2011:

| <u>Movimientos en activos por impuestos diferidos</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2011</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos por Impuestos Diferidos, saldo inicial        | 8.286             | 7.081             |
| Incremento en Activos por Impuestos Diferidos         | -                 | 1.205             |
| Disminución en Activos por Impuestos Diferidos        | 1.556             | -                 |
|   | -----             | -----             |
| Total Activos por Impuestos Diferidos, saldo final    | 6.730             | 8.286             |
|   | =====             | =====             |

NOTA 9 - ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS  
(Continuación)

c) El Impuesto a la renta reconocido en resultados de los años 2012 y 2011, se muestra a continuación:

|  | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Gasto por impuesto corriente             | (8.199)                    | (199)                      |
| Total gasto por impuesto corriente       | (8.199)                    | (199)                      |
| Impuesto diferido por ganancias          |                            |                            |
| Gastos de Organización y Pre-operacional | (1.705)                    | 963                        |
| Jubilación patronal                      | 149                        | 242                        |
| Total impuesto diferido a las ganancias  | (1.556)                    | 1.205                      |
| Total Gasto Impuesto a la renta          | (9.755)                    | 1.006                      |

NOTA 10 - ACREEDORES COMERCIALES

El detalle se muestra a continuación:

|                                | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Proveedores                    |                            |                            |
| Agrosistemas del Ecuador       | 7.330                      | -                          |
| P.H.R.G Abogados               | 5.975                      | -                          |
| Corporación de Comercio Corcin | 46.484                     | -                          |
| Otros proveedores              | 1.470                      | 350                        |
| Saldo al 31 de diciembre       | 61.259                     | 350                        |

NOTA 11 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

Los saldo al 31 de diciembre con sus accionistas y partes relacionadas se muestran a continuación:

|                               | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Préstamos (1)</u>          |                            |                            |
| Carlos Avellán                | 166.841                    | 202.980                    |
| Geracero Gerencia en Acero SA | 106.860                    | 101.980                    |
| Total Préstamos               | 273.701                    | 304.960                    |
| <u>Anticipos Recibidos</u>    |                            |                            |
| Carlos Avellán                | 118.460                    | 228.000                    |
| Esteban Chiriboga             | 170.881                    | 99.990                     |
| Total Anticipos Recibidos     | 289.341                    | 327.990                    |
| Total                         | 563.042                    | 632.950                    |

NOTA 11 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS  
(Continuación)

(1) Los préstamos con relacionadas devengan una tasa de interés del 6% y el plazo de vencimiento es a un año plazo.

La compañía no realizó Operaciones de Compras ni Ventas con Partes Relacionadas en el año 2012 y 2011.

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

Las transacciones con la Gerencia principal incluyen Directores y ejecutivos de nivel gerencial. En los años 2012 y 2011 no existieron remuneración ni pagos por honorarios con este personal.

NOTA 12 - ANTICIPO DE CLIENTES

Anticipo de clientes al 31 de diciembre, corresponden anticipos recibidos de terceros para la venta de derechos y acciones en el "Proyecto Inmopastizales", a continuación el detalle:

| <u>NOMBRE</u>           | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Teodoro Calle           | 369.414                    | 450.000                    |
| Marcelo Herdoiza        | 174.366                    | 100.000                    |
| Oswaldo Alvarez         | 146.187                    | 100.000                    |
| Patricio Alvarez        | 172.000                    | 100.000                    |
| José Antonio Uribe      | 132.937                    | 99.990                     |
| José Julio Letort       | 54.818                     | 50.000                     |
| Benito Jaramillo        | 88.101                     | 50.000                     |
| Giles Bain              | 105.000                    | 50.000                     |
| Pablo Montalvo          | -                          | 50.000                     |
| Ramiro Chiriboga        | 57.415                     | 49.974                     |
| Alejandro Echeverri     | 179.940                    | 49.940                     |
| Francisco Acosta        | 100.180                    | 50.000                     |
| Eduardo Aguirre         | 73.437                     | 50.000                     |
| Martin Dalmau Chiriboga | 105.802                    | 49.990                     |
| Santiago Avellán        | 58.955                     | 50.000                     |
| Gabriel Alcívar         | -                          | 50.000                     |
| José Luis Bruzzone      | 50.000                     | -                          |
| Compañía Retelcom       | 200.000                    | -                          |
| Cristina Sánchez        | 94.770                     | -                          |
| Compañía Dexicorp       | 150.000                    | -                          |
| Diego Baca              | 50.000                     | -                          |
| Franklin Tello          | 50.000                     | -                          |
| Juan Pablo Campaña      | 50.000                     | -                          |
| Diego Chiriboga         | 50.000                     | -                          |
| Jonathan Berg           | 50.000                     | -                          |
|                         | -----                      | -----                      |
|                         | 2.563.322                  | 1.399.894                  |
|                         | =====                      | =====                      |

NOTA 13 - OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle por concepto de beneficios a corto plazo a los empleados se detalla a continuación:

|                          | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Sueldos por pagar        | 126                        | 690                        |
| Décimo Tercer Sueldo     | 475                        | 388                        |
| Décimo Cuarto Sueldo     | 1.116                      | 447                        |
| Fondos de Reserva        | 347                        | -                          |
| IESS por Pagar           | 1.231                      | 1.195                      |
|                          | -----                      | -----                      |
| Saldo al 31 de Diciembre | 3.296                      | 2.721                      |
|                          | =====                      | =====                      |

NOTA 14 - GASTO POR IMPUESTO A LA GANANCIAS

Situación tributaria

En el año 2012, la compañía aplica la tarifa del 23% (24% en 2011) de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y de las reformas del Código de la Producción citadas más adelante.

Está sujeto a posibles revisiones por las autoridades tributarias las declaraciones tributarias de los ejercicios 2009 al 2011.

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, en base al resultado contable, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La Compañía ha registrado la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 de la siguiente forma:

|   | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Resultado del Ejercicio bajo NIIF PYMES antes de 15% trabajadores   | (27.611)                   | (39.013)                   |
| Menos: 15% de participación de los trabajadores en las utilidades (1)   | -                          | -                          |
| Menos ajustes para pasar de la utilidad contable bajo NEC a la utilidad bajo Normas Internacionales de Información Financiera | -                          | 38.340                     |
| Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible   | 4.705                      | 1.502                      |
|   | -----                      | -----                      |
| <b>Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta</b>   | <b>(22.906)</b>            | <b>829</b>                 |
| Con la tasa del 23% ( 24% en 2011)  | -                          | 829                        |
| Con tasa de 13% (14% en 2011) por reinversión parcial de las utilidades   | -                          | -                          |
| <b>Impuesto calculado con la tarifa corporativa</b>   | <b>-</b>                   | <b>199</b>                 |
| Anticipo Mínimo determinado   | 8.199                      | -                          |
|   | -----                      | -----                      |
| <b>Gasto impuesto causado del año</b>   | <b>8.199</b>               | <b>199</b>                 |
|   | =====                      | =====                      |
| Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible   | (36%)                      | 24,0%                      |

NOTA 14 - GASTO POR IMPUESTO A LA GANANCIAS  
(Continuación)

(1) En el periodo de transición 2011 la base para la participación a trabajadores se calcula bajo Normas Ecuatorianas de contabilidad NEC y en ese año fue negativa

Cambios en el Régimen Legal Tributario

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario.

En el Código se definieron incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertas condiciones. Se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013. En cuanto al Impuesto a los consumos especiales, cambió la fórmula de cálculo de este impuesto a los cigarrillos y bebidas alcohólicas. Con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y estimular el proceso de reciclaje se establece el impuesto ambiental a las botellas plásticas no retornables que graba el embotellamiento de bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua en botellas plásticas no retornables, así como su importación. En el impuesto a los predios rurales, se incrementa la base no gravada de 70 hectáreas a aquellas tierras rurales con condiciones similares a la Amazonía siempre y cuando exista un informe favorable de Órganos Reguladores.

Se incrementó el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. Sin embargo, la ley de Fomento Ambiental también incluyó exenciones y compensaciones para la importación de materias primas, así como los pagos originados en la distribución de dividendos. Adicionalmente, se amplió el plazo para la utilización del crédito tributario aplicable para el Impuesto a la Renta generados en pagos de ISD por un periodo de hasta 5 años.

El 30 de Diciembre del 2011 se publicó el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 608, en el cual se expidió el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, el mismo que incorporó principalmente las reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la aplicación del impuesto a las tierras rurales y al impuesto a la salida de divisas.

La Asamblea Nacional emitió la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) el 25 de septiembre del 2012, a través de la cual efectuó modificaciones a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) en cuanto a los montos y forma de cálculo de las deducciones por discapacidad, aplicables para el ejercicio 2013.

En el Suplemento del Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre de 2012, consta publicada la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, mediante la aplicación de tributos se pueda lograr una financiación del Bono de Desarrollo Humano. Se introdujeron reformas a: la Ley de Régimen tributario interno, a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria del Sector Financiero, Popular y Solidario.

Entre las principales reformas tributarias tenemos: la reducción de 10 puntos en la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto de utilidades reinvertidas deja de ser aplicable a las instituciones financieras privadas sujetas al control de la SBS, para las instituciones financieras privadas y compañías emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, sujetas al control de la SBS, el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta queda fijado en el 3% de sus ingresos gravados, los servicios financieros pasan a estar gravados con tarifa 12% de IVA.

NOTA 14 - GASTO POR IMPUESTO A LA GANANCIAS  
(Continuación)

En el caso del Impuesto a la Salida de Divisas, se establece la posibilidad de que se solicite su devolución, siempre y cuando los valores sean tomados como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta, y las instituciones financieras quedan obligadas legalmente a proporcionar, al SRI, información personalizada de los depósitos y operaciones de sus clientes, respecto de lo cual no pueden tales instituciones alegar sigilo o reserva bancaria.

Con fecha 14 de enero del 2013, el Ejecutivo emitió el Decreto Ejecutivo No. 1414 mediante el cual promulga el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social.

NOTA 15 - OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS LARGO PLAZO

La obligación de la Compañía por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con las normas respectivas, se basa en una valoración actuarial integral con fecha de 31 de diciembre de 2012 y es como sigue:

|  | <u>Jubilación<br/>Patronal</u><br>US\$ | <u>Desahucio</u><br>US\$ | <u>Total</u><br>US\$ |
|--|--|--------------------------|----------------------|
| Obligación a 1 de enero de 2012                  | 1.094                                  | 9                        | 1.103                |
| Acumulación (o devengo) adicional durante el año | 681                                    | 137                      | 818                  |
|  | -----                                  | -----                    | -----                |
| Obligación a 31 de diciembre de 2012             | <u>1.775</u>                           | <u>146</u>               | <u>1.921</u>         |

NOTA 16 - CAPITAL EN ACCIONES

El capital suscrito es de US\$ 1.600 al 31 de diciembre de 2012 y 2011 comprenden 40 acciones de un valor nominal de US\$ 40,00 cada una, distribuidas como se muestra a continuación:

| <u>Accionistas</u> | <u>2012</u><br>US\$ | <u>2011</u><br>US\$ |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Carlos Avellán     | 1.560               | 1.560               |
| Esteban Chiriboga  | 40                  | 40                  |
|                    | -----               | -----               |
| Total              | <u>1.600</u>        | <u>1.600</u>        |

NOTA 17 - APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES

Según escritura pública de aumento de capital, con fecha 18 de febrero de 2013 se procedió a legalizar el respectivo aporte.

NOTA 17 - APOORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES  
(Continuación)

| <u>Accionistas</u> | <u>2012</u><br><u>US\$</u> |
|--------------------|----------------------------|
| Carlos Avellán     | 117.190                    |
| Esteban Chiriboga  | 1.210                      |
|                    | -----                      |
| Total              | 118.400                    |
|                    | -----                      |

Según escritura pública de aumento de capital, con fecha 18 de febrero de 2013 se procedió a legalizar el respectivo aporte por USD 48.400. Los USD 70.000 restantes se legalizarán en el transcurso del año 2013.

NOTA 18 - TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)

La Resolución No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, serán de aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías y estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

De acuerdo a dicho cronograma Inmopastizales S.A., prepara sus estados financieros en base a NIIF para las Pymes a partir del 1 de enero del 2012 y se establece el año 2011 como periodo de transición.

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre del 2012 se han considerado como los de primera aplicación de las NIIF para PYMES, presentando los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 para efectos comparativos en la misma normativa.

La transición de los estados financieros de la Compañía ha sido llevada a cabo mediante la aplicación de la Sección 35: Transición a la NIIF para las Pymes, y considerando los ajustes de primera aplicación retroactivamente desde la fecha adoptada por Inmopastizales S.A., esto es al 1 de enero del 2011.

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 (año de transición a las NIIF).



NOTA 18 - TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)  
(Continuación)

| DESCRIPCION CUENTA   | INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN (31/12/2010): |                           |       |                                    | FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN (31/12/2011): |                           |       |                                    |
|--|--|---------------------------|-------|------------------------------------|---|---------------------------|-------|------------------------------------|
|  | SALDOS<br>NEC                                  | AJUSTES POR<br>CONVERSION |       | SALDOS NIIF<br>EXTRA-<br>CONTABLES | SALDOS NEC                                    | AJUSTES POR<br>CONVERSION |       | SALDOS NIIF<br>EXTRA-<br>CONTABLES |
|  |  | DEBE                      | HABER |                                    |   | DEBE                      | HABER |                                    |
| <b>PASIVO</b>  | 385.696  | -                         | -     | 385.696                            | 2.036.622                                     | -                         | -     | 2.037.724                          |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>  | 385.696  | -                         | -     | 385.696                            | 2.036.622                                     | -                         | -     | 2.036.622                          |
| Cuentas y documentos por pagar   | 111  | -                         | -     | 111                                | 350   | -                         | -     | 350                                |
| Otras obligaciones corrientes  | -  | -                         | -     | -                                  | 3.386   | -                         | -     | 3.386                              |
| Con la administración tributaria   | -  | -                         | -     | -                                  | 466   | -                         | -     | 466                                |
| Impuesto a la renta por pagar  | -  | -                         | -     | -                                  | 199   | -                         | -     | 199                                |
| Con el IESS  | -  | -                         | -     | -                                  | 1.195   | -                         | -     | 1.195                              |
| Por beneficios empleados   | -  | -                         | -     | -                                  | 1.525   | -                         | -     | 1.525                              |
| Cuentas por pagar diversas relacionadas  | 235.585  | -                         | -     | 235.585                            | 304.960                                       | -                         | -     | 304.960                            |
| Otros pasivos financieros  | 150.000  | -                         | -     | 150.000                            | -   | -                         | -     | -                                  |
| Anticipo de clientes   | -  | -                         | -     | -                                  | 1.727.884                                     | -                         | -     | 1.727.884                          |
| Otros pasivos corrientes   | -  | -                         | -     | -                                  | 42  | -                         | -     | 42                                 |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>   | -  | -                         | -     | -                                  | -   | -                         | -     | 1.103                              |
| Provisiones por beneficios a empleados   | -  | -                         | -     | -                                  | -   | -                         | 1.094 | 1.094                              |
| Jubilación patronal  | -  | -                         | -     | -                                  | -   | -                         | 9     | 9                                  |
| Otros beneficios no corrientes empleados                                       | -  | -                         | -     | -                                  | -   | -                         | -     | -                                  |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   | 1.451.484                                      | -                         | -     | 1.417.702                          | 728   | -                         | -     | (37.612)                           |
| Capital suscrito   | 1.600  | -                         | -     | 1.600                              | 1.600   | -                         | -     | 1.600                              |
| Resultados acumulados  | -  | -                         | -     | (33.782)                           | -   | -                         | -     | (33.782)                           |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. | -  | -                         | -     | -                                  | -   | 40.863                    | 7.081 | (33.782)                           |
| Resultado del Ejercicio  | -  | -                         | -     | -                                  | (872)   | -                         | -     | (872)                              |
| (-) Pérdida neta del periodo   | -  | -                         | -     | -                                  | (872)   | -                         | -     | (872)                              |
|  |  |                           |       |                                    | 40.863  |                           | 7.081 |                                    |
|  |  |                           |       |                                    | 11.776  |                           | 8.321 |                                    |

NOTA 18 - TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)  
(Continuación)

El efecto de los resultados reconocidos por ajustes de adopción de NIIF por primera vez se descompone así:

| Descripción efecto                                     | <u>2011</u><br><u>US\$</u> | <u>2010</u><br><u>US\$</u> | <u>Efecto</u><br><u>Neto</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Des-reconocimiento Gastos Constitución y Pre operación | (4.660)                    | (40.863)                   | (45.523)                     |
| Jubilación Patronal y Desahucio                        | (1.103)                    | -                          | (1.103)                      |
| Activo por Impuesto Diferido                           | 1.205                      | 7.081                      | 8.286                        |
|  | -----                      | -----                      | -----                        |
| Saldo al 31 de Diciembre                               | <u>(4.558)</u>             | <u>(33.782)</u>            | <u>(38.340)</u>              |

NOTA 19 - GASTOS DE ADMINISTRACION

La composición de la partida es la siguiente:

|                                 | <u>2012</u><br><u>US\$</u> | <u>2011</u><br><u>US\$</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Gastos de Administración</u> |                            |                            |
| Gastos Generales de operación   | 43.405                     | 20.898                     |
| Depreciación de activos         | 818                        | 356                        |
| Otros gastos                    | 686                        | 1.678                      |
|                                 | -----                      | -----                      |
| Saldo al 31 de Diciembre        | <u>44.910</u>              | <u>22.932</u>              |

NOTA 20 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación el 31 de mayo de 2013.

NOTA 21 - PERDIDAS OPERACIONALES

La compañía presenta pérdidas en sus operaciones debido básicamente a los bajos niveles de ingresos, la Gerencia considera que el plan de acción a implementarse como bajar los costos financieros cancelando los préstamos contraídos, esto ya que la empresa cuenta con liquidez suficiente. Adicionalmente se generarán ingresos corrientes por concepto de venta de forrajes.

NOTA 21 - PERDIDAS OPERACIONALES  
(Continuación)

Además la compañía cuenta con un proyecto urbanístico – deportivo denominado “Los Pastizales”, dicho proyecto generará los recursos económicos y financieros para eliminar esta pérdida operativa.

NOTA 22 - EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante inscripción en el Registro Mercantil el 27 de febrero del 2013, la compañía cambia su denominación, objeto social, aumento de capital y reforma del estatuto social de la compañía, se cambia la denominación a Agrícola los Pastizales Agropastizales S.A., la compañía tendrá por objeto social la actividad agrícola en todas sus fases y además actividades relacionadas con el giro del negocio agropecuario, y se incrementa el capital en US\$ 48.400.

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, 28 de marzo de 2013, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.