

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.

al 31 de diciembre del 2012

CONTENIDO

- Informe del auditor independiente
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integral
- Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
- Estado de flujos del efectivo
- Notas a los estados financieros

Informe del Auditor Independiente

A los accionistas de:

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error; seleccionando y aplicando apropiadas políticas de contabilidad, y haciendo estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basado en mi auditoría. Realice mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que se cumpla con los requerimientos éticos pertinentes y que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye, evaluar lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables importantes hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión de auditoría.



(Continuación)

Opinión

6. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en su 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.

Asunto de énfasis

7. Sin calificar mi opinión, tal como se explica con más detalle en la Nota 2.2, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF para las PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo a NIIF para las PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emití mi informe de auditoría con una opinión sin salvedades, el 18 de abril del 2012 y 14 de noviembre del 2011 respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 17.

Quito, 28 de mayo del 2013

CPA Dr. Humberto Latorre Jiménez
AUDITOR EXTERNO
SC-RNAE - 378

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
<u>ACTIVO</u>			
CORRIENTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	880,59	2.074,12
Cuentas por cobrar	6	8.800,00	-
Anticipos por cobrar	7	16.939,23	58.322,06
Impuestos corrientes	8	<u>14.105,62</u>	<u>8.516,50</u>
Total activo corriente		40.725,44	68.912,68
PROPIEDAD y EQUIPO, neto	9	<u>1.402.886,82</u>	<u>558.689,43</u>
Total activos		<u>1.443.612,26</u>	<u>627.602,11</u>
<u>PASIVO</u>			
CORRIENTE:			
Proveedores		1.030,21	1.705,00
Cuentas por pagar	10	220.127,23	75.457,74
Impuestos por pagar	11	1.054,47	132,34
Beneficios a empleados	12	<u>2.863,32</u>	<u>592,16</u>
Total pasivo corriente		225.075,23	77.887,24
PASIVO A LARGO PLAZO			
Accionistas por pagar		-	72.195,82
Cuentas por pagar diversas	13	<u>871.770,00</u>	<u>951.750,00</u>
Total pasivo no corriente		871.770,00	1.023.945,82
Total pasivos		<u>1.096.845,23</u>	<u>1.101.833,06</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	800,00	800,00
Reserva legal	15	400,00	400,00
Aportes futuras capitalizaciones		49.001,00	49.001,00
Utilidades acumuladas		17.530,07	5.798,53
Resultados adopción NIIF	16	276.098,67	(541.659,30)
Utilidad del ejercicio		<u>2.937,29</u>	<u>11.428,82</u>
Total patrimonio		<u>346.767,03</u>	<u>(474.230,95)</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1.443.612,26</u>	<u>627.602,11</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.


 Carlos Enrique Alvarez P.
 Gerente General


 Verónica Díaz
 Contable

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Al 31 de Diciembre	
		2012	2011
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos por servicios		70.755,96	58.174,70
Descuento en ventas		-	-
Otros ingresos		334,91	9,41
Total Ingresos	18	71.090,87	58.184,11
Costos de operación		(21.327,67)	(30.990,30)
GANANCIA BRUTA		49.763,20	27.193,81
Gastos de administración		(24.583,60)	(11.759,56)
Gastos financieros		(20.570,56)	(52,15)
Otros gastos		(89,69)	(261,58)
Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas		4.519,35	15.120,52
15% Participación a Trabajadores		(677,90)	-
Ganancia (pérdida) antes de impuesto a la renta		3.841,45	15.120,52
Gasto Impuesto a la Renta		(904,16)	(3.691,70)
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.937,29	11.428,82
OTRO RESULTADO INTEGRAL (ORI)		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		2.937,29	11.428,82

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.


 Carlos Enrique Alvarez P.
 Gerente General


 Verónica Díaz
 Contadora



Dr. Humberto Lavorgna Jimenez
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.
ESTADO CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dolares de los Estados Unidos de América)

	Resultados Acumulados				Total Patrimonio	
	Capital Social	Aportes Futuros Capitalizaciones	Reserva Legal	Utilidad Acumulada		Resultados adopción primera vez NIIF
Saldo al 31 de diciembre de 2010	800,00	-	400,00	5,798,53	(541.659,30)	(534.660,77)
Utilidad neta año 2011		49,001,00		11,428,82		60,429,82
Saldo al 31 de diciembre de 2011	800,00	49,001,00	400,00	17,227,35	(541.659,30)	(474.230,95)
Ajustes a resultados 2011				302,72		302,72
Ajustes NIIF					817,757,97	817,757,97
Utilidad neta año 2012				2,937,29		2,937,29
Saldo al 31 de diciembre de 2012	800,00	49,001,00	400,00	20,164,64	276,098,67	346,767,03

Carlos Enrique Alvarez P.
Gerente General

Veronica Diaz
Contradora

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.
ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Al 31 de Diciembre	
	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	139.334,12	45.300,71
Cobros procedentes de las ventas de servicios	61.955,96	117.109,00
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y prestación de servicios	80.974,64	(71.808,29)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(19.255,77)	
Otras salidas de efectivo	15.659,29	
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION	(6.301,83)	(7.940,00)
Adquisición de propiedad y equipo	(6.301,83)	(7.940,00)
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION	(134.225,82)	(36.891,00)
Financiación por préstamos	38.470,00	
Pagos de préstamos	(172.695,82)	(36.891,00)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes	(1.193,53)	469,71
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al inicio del Año	2.074,12	1.604,41
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	880,59	2.074,12


Carlos Enrique Álvarez P.
Gerente General


Verónica Díaz
Contadora

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.
ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Al 31 de Diciembre</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Ganancia (pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta	4.519,35	15.120,52
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
Ajustes por gasto depreciación y amortización	694,40	30.041,00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	20.520,00	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
	<u>113.600,37</u>	<u>139,19</u>
(Aumento) Disminución en Cartera clientes	(8.800,00)	58.934,00
(Aumento) Disminución en otras cuentas por cobrar	14.488,45	(58.157,70)
(Aumento) Disminución en otros activos	(430,89)	-
(Aumento) Disminución en cuentas por pagar comerciales	(372,07)	704,89
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar	106.642,98	(1.934,00)
(Aumento) Disminución en beneficios a empleados	<u>2.071,90</u>	<u>592,00</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>139.334,12</u>	<u>45.300,71</u>


Carlos Enrique Álvarez P.
Gerente General


Verónica Díaz
Contadora

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACION GENERAL

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A., es una Sociedad Anónima constituida de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas el 15 de julio del 2009, ante el Notario Undécimo del Cantón Quito, Doctor Luis Vargas Hinojosa, aprobada su constitución mediante Resolución No. SC.DIC.A.09.00211 de la Intendencia de Compañías de Ambato e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Ambato el 26 de agosto del 2009.

El objeto social de la Compañía es comprar, vender o adquirir a cualquier título, toda clase de bienes inmuebles; así como intervenir en contratos de compraventa, enajenación, alquiler, arrendamiento, anticresis, corretaje, agenciamiento, administración y representación sin límites de bienes propios o de terceros, ya sean personas naturales o jurídicas incluyéndose toda clase de bienes muebles e inmuebles, urbanos o rurales, excepto el arrendamiento mercantil o leasing. Desarrollar, promover y ejecutar proyectos de construcción, ampliación o adecuaciones de hoteles, hosterías, complejos vacacionales, de vivienda y de todo tipo de inmuebles de acuerdo con la Ley.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Ambato, y se gobierna por la Junta General de Accionistas y se administra por el Presidente y Gerente General quien ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial.

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Marco regulatorio en el Ecuador

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, posteriormente mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La Compañía califica como PYME, de acuerdo al reglamento al reunir:

- a. Monto de activos inferior a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores.

2.2 Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros de la Compañía por el año que terminó al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES).

Para la Compañía estos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF para las PYMES, y se han seguido los procedimientos y criterios establecidos en la sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES en la preparación de dichos estados financieros.

El estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 y por el período terminado al 31 de diciembre del 2011 han sido preparados de acuerdo a NIIF para las PYMES exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

En la nota 17 a los estados financieros, se detalla una explicación de los efectos que la adopción de NIIF tuvo sobre la situación financiera al 1 de enero 2011 y sobre la posición financiera, los resultados de operaciones y los flujos de efectivo previamente reportados por la Compañía al y por el año terminado al 31 de diciembre 2011, además del ajuste practicado en el año 2012 con motivo de la primera adopción.

2.3 Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido en la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

2.4 Período contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2012 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

2.5 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, por ser la moneda de curso legal y unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

3 POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en los balances generales se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

3.3 Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por la prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiamiento cuando las ventas se hacen con un período medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

3.4 Provisión por cuentas incobrables

Al final de cada período 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, el importe de las cuentas por cobrar se reducirán mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registra la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas y se reconoce inmediatamente con cargo al estado de resultados integrales.

3.5 Propiedad y equipo

Reconocimiento y Medición

Las Propiedades y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Los bienes comprendidos de propiedad y equipo, de uso propio, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y cualquier otro desembolso directamente atribuible para que el activo este apto para su funcionamiento y uso previsto.

El párrafo 35.10 literal (c) de las NIIF para las Pymes, permite medir una partida de propiedades y equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. En este sentido la empresa ha revalorizado sus terrenos, lo que ha supuesto un incremento de reservas en el patrimonio.

Depreciación

La depreciación de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados aplicando el método de línea recta y sobre las vidas útiles estimadas de cada una de las partidas de activos fijos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres y equipos de oficina	10

3.6 Identificación y medición de deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipos, activos intangibles 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.

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.

S

3.7 Impuesto a la renta

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

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases fiscales. **No se reconoce impuesto a la renta diferido para las diferencias temporarias asociadas al reconocimiento inicial de la plusvalía, acogiéndose lo establecido en la sección 29.16 literal b.**

3.8 Beneficios a empleados

Beneficios a corto plazo.- Las obligaciones derivadas de beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas por el importe no descontado que se espera pagar por esos servicios (esto es, valor nominal de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas al gasto a medida que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la estimación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto se refieren a la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondo de reserva y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios por Terminación.- Las indemnizaciones por terminación laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados

3.9 Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en litigios, reclamos, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al estado de situación financiera los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

9

9. PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012, se resumen de la siguiente manera:

	2012 En US Dólares	2011 En US Dólares
Terrenos	1.382.749,23	558.689,43
Muebles y enseres	20.831,99	-
(-) Depreciación acumulada	(694,40)	-
Total	<u>1.402.886,82</u>	<u>558.689,43</u>

Aplicación del costo atribuido- Al 31 de diciembre del 2012, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades y el ajuste al valor en libros presentado según PCGA anteriores se muestra a continuación:

	Saldo neto según PCGA anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo Atribuido
Terreno 7686 m2 en Baños - Tungurahua	558.689,43	817.757,97	1.376.447,40

Mediante escritura de compra venta de fecha 23 de noviembre de 2009 se adquiere varios inmuebles compuestos de Solares y Edificaciones "Hotel Palace", ubicado en el Cantón Baños de Agua Santa de la Provincia de Tungurahua. Al 31 de diciembre del 2011 el mencionado terreno se presenta contabilizado al valor del avalúo catastral informado por el Municipio de Baños de Agua Santa. En diciembre del 2012 se contrata un perito avaluador calificado por la Superintendencia de Compañías para obtener el avalúo del terreno.

En septiembre del 2012 se adquiere en \$ 6.301,83 un terreno ubicado en Bellavista, contabilizado al precio de compra.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por pagar se resumen de la siguiente manera:

		2012	2011
		En US Dólares	En US Dólares
Roberto Mastalir	(a)	72.000,00	72.000,00
Luna Carmen		38.470,00	-
Empresas relacionadas:			
Operpalace		0	1.283,41
Lunatur Cla. Ltda.		2.174,33	2.174,33
Por pagar accionistas			
Currat Oliver		107.482,90	0
		<u>220.127,23</u>	<u>75.457,74</u>

(a) Parte corriente del préstamo adeudado en la compra del inmueble Hotel Palace.

11. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, los impuestos por pagar se resumen de la siguiente manera:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
IVA por pagar	-	-
Retenciones Renta por pagar	199,79	7,00
Retenciones IVA por pagar	854,68	125,34
Total	<u>1.054,47</u>	<u>132,34</u>

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	3.841,45	15.120,52
(-) Ingresos exentos	0,00	0,00
(+) Gastos no deducibles	89,69	261,58
Utilidad gravable	3.931,14	15.382,10
Impuesto a la renta causado		
(a) Anticipo impuesto renta pagado	904,16	3.691,70
(b) Retenciones en la fuente del año 2010	-440,44	-615,73
(-) Retenciones en la fuente del año 2010	0,00	-4.302,61
(-) Retenciones en la fuente del año 2011	0,00	-4.597,48
(-) Retenciones en la fuente del año 2012	-5.613,09	0,00
Saldo a favor del contribuyente	<u>-5.149,37</u>	<u>-5.824,12</u>

- (a) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el período 2012, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011)
- (b) A partir del año 2010, se debe calcular como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

Aspectos Tributarios

Precios de transferencia

El 31 de diciembre del 2004, mediante el decreto Ejecutivo 2430, publicado en el Registro Oficial 494-S de la misma fecha, se emitió la normatividad en materia de Precios de Transferencia, aplicable a partir ejercicio 2005. Adicionalmente, durante el año 2008, la normatividad fue modificada mediante Resolución NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial 324 del 25 de abril del 2008, señalando el *Contenido del Anexo y del Informe Integral de Precios de Transferencia*. El alcance de dicha resolución establece que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a USD 1'000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia, y de haber efectuado operaciones en un monto superior a USD \$ 5'000.000, deberán presentar adicionalmente el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Durante el ejercicio 2012, la Compañía no realizó transacciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de lo establecido en la normatividad mencionada en los dos párrafos anteriores, por lo que no está en la obligación de presentar el anexo e informe integral de precios de transferencia.

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2012, se resumen de la siguiente manera:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Sueldos por pagar	-	478,64
IESS Aportes	749,12	113,52
Decimo tercer sueldo	292,80	-
Decimo cuarto sueldo	1.143,50	-
Participación trabajadores	677,90	-
Total	2.863,32	592,16



13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Las deudas a largo plazo son como sigue:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Luna Carmen	-	28.500,00
Roberto Mastalir	(a) 210.000,00	282.000,00
Guigoz Nicole	(b) 600.000,00	600.000,00
Intereses provisionados	(b) 61.770,00	41.250,00
Total	871.770,00	951.750,00

(a) En la compra del inmueble Hotel Palace al vendedor se le adeuda la cantidad de US\$ 504.000 a cancelarse en ochenta y cuatro dividendos mensuales sucesivos de US\$ 6.000 cada uno a partir del primer mes de la escritura de compra esto es 23 de diciembre del 2009, sobre éstos dividendos a plazos no se generan intereses de financiación. Al 31 de diciembre del 2012, se adeuda 47 mensualidades de \$ 6.000 cada una (12 a pagarse durante el 2013 y 35 en el largo plazo)

(b) La Compañía Negopalace S. A. recibió de la señora Nicole Guigoz en calidad de crédito externo el valor de US\$ 600.000,00 con intereses a la tasa fija del cinco punto cinco por ciento anual y pagadero a cinco años plazo, este crédito fue registrado en el Banco Central del Ecuador el 7 de octubre del 2011 bajo el número 101363 anotándose que constituye Novación del registro número 091787 de fecha 24 de noviembre de 2009. La señora Nicole Guigoz no forma parte accionaria, ni administrativa o de control de la compañía ecuatoriana Negopalace, su relación es de financiamiento de recursos económicos necesarios para la operación de la compañía.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital suscrito es de US\$ 800 dividido en acciones de un dólar de los estados unidos de América cada una y que son propiedad de:

	2012	2011
	En US	En US
	Dólares	Dólares
Oliver Christophe Currat	792	792
Carlos Álvarez Pérez	8	8
Total	800	800

15 RESERVA LEGAL

La ley de Compañías del Ecuador requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida y realizada anual, hasta que ésta reserva llegue por lo menos al 50% del capital pagado.

Al 31 de diciembre del 2012 esta reserva acumulada asciende a US\$ 400,00 que representa el 50 % del capital pagado. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para capitalizarse.

16 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 instruye que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

17 Explicación de efectos de la transición a NIIF

Como se indica en la nota 2.2, éstos son los primeros estados financieros preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

La Superintendencia de Compañías estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, según la misma, la Compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF a partir del 1 de enero de 2012, y conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros;
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y,
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.
- La conciliación exigida por la sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF.

En la preparación del estado de situación financiera de apertura bajo NIIF para las PYMES, se han ajustado los montos reportados previamente presentados de acuerdo con las Normas NEC vigentes en el Ecuador, las cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES.

Una explicación de la transición de NEC a NIIF para las PYMES y sus efectos se muestra en los siguientes reportes y notas a continuación:

17.1 Conciliación del Patrimonio Neto

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio neto de la Compañía al 1 de enero del 2011 (fecha de transición) y al 31 de diciembre del 2011 (fecha de estados financieros comparativos):

	Diciembre, 31 2012 En US Dólares	Diciembre, 31 2011 En US Dólares	Diciembre, 31 2010 En US Dólares
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente		18.427,35	6.998,53
Ajustes			
Ajuste baja anticipos x cobrar proveedores (1)		(780,43)	(780,43)
Ajuste baja adecuaciones inmuebles (1)		(1.438,39)	(1.438,39)
Ajuste baja de proveedores (1)		1.289,97	1.289,97
Ajuste baja inmueble derrocado (2)		(600.811,57)	(600.811,57)
Ajuste baja depreciación acumulada inmuebles (2)		60.081,12	60.081,12
Costo atribuido del terreno (3)	817.757,97		
Total Resultados Acumulados adopción primera vez de las NIIF	817.757,97	(541.659,30)	(541.659,30)
Reclasificaciones			
Préstamos por pagar accionistas se aportan para futuras capitalizaciones (4)		49.001,00	49.001,00
Patrimonio de acuerdo a NIIF		(474.230,95)	(485.659,77)

17.2 Estado de Resultados Integrales

A continuación se presenta la conciliación de la utilidad neta reportada en el estado de resultados al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

	Diciembre, 31 2011 En US Dólares
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	11,428,82
<u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u>	
Otros ajustes	-
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>11,428,82</u>

17.3 Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:

- (1) Reconocimiento de activos y pasivos: reconocimiento es el proceso de incorporar en los Estados Financieros de una partida que cumpla con la definición de activo, pasivo, ingreso o gastos cuando: a) es probable que cualquier beneficio económico futuro, llegue o salga de la entidad; b) la partida tenga un costo que pueda ser medido con fiabilidad. La empresa considera que los anticipos a proveedores de años anteriores y las adecuaciones al edificio son gastos incurridos contabilizados en el activo; y que las provisiones por pagar a proveedores no constituyen obligaciones para la compañía; ajustándolos en el Patrimonio.
- (2) Los estándares NIIF definen que una propiedad es un activo tangible que se mantiene para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y se espera usar durante más de un periodo. La adquisición inicial del inmueble denominado "Hotel Palace" incluía la edificación, que posteriormente debido a su mal estado fue derrocada, ante esta nueva situación, la Compañía considera que el valor en libros de la edificación es un activo que no le generara beneficios futuros, ajustando con efecto en el Patrimonio.
- (3) Costo atribuido de propiedades: Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 31 de diciembre del 2012 de los terrenos se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo a esa fecha. Se realiza el ajuste en el periodo 2012 considerando que fue impracticable la reexpresión del estado de situación financiera de apertura y en la fecha de transición y se resuelve ajustar en el primer periodo de aplicación de las NIIF por ser practicable hacerlo acogiendo lo señalado en el párrafo 35.11 de las NIIF para las PYMES. Tal procedimiento fue efectuado por un perito evaluador calificado en la Superintendencia de Compañías. Después de su reconocimiento

inicial, la Compañía continuará con el modelo del costo para la medición posterior.

- (4) Los accionistas de la Compañía decidieron que los pasivos a su favor que al 31 de diciembre del 2010 suman \$ 49.001 sean transferidos a la entidad como aportes para futuras capitalizaciones.

18 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos.

La Compañía aplica los siguientes criterios para el reconocimiento de ingresos:

Ingresos por la prestación de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se miden al valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, y se reconocen, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del período con la suficiente fiabilidad. La prestación de servicios puede ser estimado con fiabilidad cuando cumplen las condiciones siguientes:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de terminación de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

Un detalle de los ingresos es como sigue:

	2012
	En US Dólares
Arriendo HOTEL	70.229,69
Servicios	526,27
Otros ingresos	<u>334,91</u>
	<u>71.090,87</u>

19 Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. En el estado de resultados se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

20 Contingencias

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no mantiene obligaciones ciertas o legales resultantes de eventos pasados cuya probabilidad pudiera resultar en un desembolso para cancelarlos. Adicionalmente, la Compañía no posee reclamos o gravámenes no entablados que deban ser revelados.

21 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (16 de mayo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

4 Administración de riesgo financiero

Riesgo de crédito- Es el riesgo de que una contraparte incumpla con una obligación adquirida en los términos acordados. Para mitigar este riesgo, las políticas de la administración establecen una permanente gestión de recuperación de cartera.

A la fecha del estado de situación financiera no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito.

Riesgo de liquidez- Es el riesgo de no disponer de los recursos en efectivo suficientes para cumplir con sus obligaciones financieras. Se ha diseñado flujos de valores recaudados y se ha obtenido recursos de terceros para capital de trabajo a mediano y largo plazo, recursos que se utilizan para cubrir las necesidades del negocio. Se realiza un flujo de efectivo tomando en cuenta las necesidades de la Compañía.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012, el efectivo en bancos se resume de la siguiente manera:

	2012 En US Dólares	2011 En US Dólares
Bancos	880,59	2.074,12
Total	880,59	2.074,12

Las cuentas bancarias se presentan conciliadas a la fecha del balance.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar se resumen de la siguiente manera:

	2012 En US Dólares	2011 En US Dólares
Clientes Nacionales	8.800,00	-
Provisión para cuentas incobrables	-	-
Total	8.800,00	-

7. ANTICIPOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, se resumen de la siguiente manera:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Pagos Anticipados:		
Falconi Jorge	5.500,00	5.000,00
Moreno Danilo	-	12.500,00
Empresas relacionadas:		
Operpalace	11.439,23	22.320,00
Luna Tur Cia. Ltda.	-	18.502,06
Total	16.939,23	58.322,06

8. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, se resumen de la siguiente manera:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Anticipo impuesto a la renta 2010	2.701,24	2.692,38
Retenciones en la fuente 2010	762,92	1.226,64
Retenciones en la fuente 2011	4.597,48	4.597,48
Retenciones en la fuente 2012	5.613,09	-
Débitos por cobrar	430,89	-
Total	14.105,62	8.516,50

En el período fiscal 2012, la Compañía acumuló crédito tributario del impuesto a la renta por las retenciones en la fuente que fueron practicados a la Compañía, por la suma de \$ 5.613,09. Estas retenciones de impuestos constituyen crédito tributario para la compañía a compensarse con el impuesto a la renta causado en los siguientes periodos fiscales.