



INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

COMPAÑIA
SOCIEDAD INMOBILIARIA
INDUSTRIAL CIA. ANONIMA DE
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."

EJERCICIO ECONOMICO CORTADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Julio de 2013

SOCIIDAD TRANSACCIONES FINANCIERAS S.A. ANOTADA EN
EL REGISTRO MERCANTILESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Índice	Página
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de Situación Financiera	4
Estados de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

ABREVIATURAS UTILIZADAS

USD	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General de Accionistas de

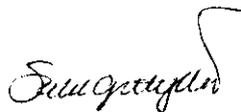
SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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.
2. La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. La auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la

efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de 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.

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, reclasificaciones o divulgaciones adicionales, si los hubiere, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL CIA. ANONIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."** al 31 de diciembre de 2012, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Guayaquil, Julio 31 del 2013



Ec. Sabel Gutiérrez De Vásconez
NGV ASESORIAS Y NEGOCIOS S.A.
Registro No. SC-RNAE-2-728

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Valores expresados en dólares americanos

ACTIVOS

RUBROS	31-dic-12	31-dic-11	Notas
	Valores	Valores	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES	2.332.070	2.691.713	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	149.973	150.722	6
Cuentas por Cobrar Clientes	979.734	1.057.101	7
Activos por Impuestos Corrientes	19.001	25.424	8
Inventarios	1.183.363	1.458.466	
ACTIVOS NO CORRIENTES	52.185	63.655	
Propiedad Planta y Equipo	86.828	84.610	9
Depreciación Acumulada	(34.642)	(20.955)	
TOTAL ACTIVOS	2.384.256	2.755.368	

Las notas son parte integral de los estados financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Valores expresados en dólares americanos

PASIVOS Y PATRIMONIO

RUBROS	31-dic-12	31-dic-11	Notas
	Valores	Valores	
<u>PASIVOS</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>	455.071	548.441	
Cuentas por Pagar	348.658	426.705	10
Pasivos por Impuestos Corrientes	106.413	121.736	11
<u>TOTAL PASIVOS</u>	455.071	548.441	
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	5.200	5.200	12
Aporte para Futura Capitalización	5.218	5.218	
Reserva Legal	-	-	
Resultados Acumulados	1.918.767	1.908.675	
Utilidad del Ejercicio	-	287.834	
<u>TOTAL PATRIMONIO</u>	1.929.185	2.206.927	
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	2.384.256	2.755.368	

Las notas son parte integral de los estados financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Valores expresados en dólares americanos

RUBROS	2012	2011	Notas
	Valores	Valores	
Ingresos ordinarios	852.678	1.199.832	13
Costo de Venta	(281.003)	(370.574)	
UTILIDAD BRUTA	571.674	829.258	
Otros Ingresos	1.394	1.643	13
Gastos Administrativos y Ventas	(539.649)	(422.375)	14
Gastos Financieros	-	(155)	
Otros Gastos	-		
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN	33.419	408.371	
Part. Trabajadores 15%	-	-	
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA	33.419	408.371	
Impuesto a la Renta	(105.661)	(120.537)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	287.834	

Las notas son parte integral de los estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Valores expresados en dólares americanos

	Capital Suscrito	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados acumulados	Utilidad Ejercicio Actual	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	5.200	5.218	-	1.875.140	9.069	1.894.627
Transacciones del año:						
Resultado no distribuido del periodo anterior				9.069	(9.069)	-
Otros Ajustes				24.466		24.466
Deducciones de la Utilidad periodo 2011						
Participación de Trabajadores: 15%					287.834	287.834
Impuesto a la Renta: 24%						-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	5.200	5.218	-	1.908.675,19	287.834	2.206.927
Transacciones del año:						
Resultado no distribuido del periodo anterior				287.834	(287.834)	-
Otros Ajustes				(277.742)		(277.742)
Deducciones de la Utilidad periodo 2012						
Participación de Trabajadores: 15%						-
Impuesto a la Renta: 23%						-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	5.200	5.218	-	1.918.767	-	1.929.185

Las notas son parte integral de los estados financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

Valores expresados en dólares americanos

	2012	2011
Flujos de efectivo de actividades Operativas:		
Resultados del Ejercicio después de Impuestos	-	287.834
Ajustes por:		
<i>Gastos que no constituyen desembolsos:</i>		
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	13.687	13.527
Otros ajustes	(277.742)	33.534
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	(264.055)	334.896
Disminución/(Aumento) en Cuentas por Cobrar Clientes	77.367	(759.352)
Disminución/(Aumento) en Activos por Impuestos Corrientes	6.423	(12.460)
Disminución de Inventario	275.104	371.756
Aumento en Cuentas por Pagar Proveedores	(78.047)	106.118
Aumento en Pasivos por Impuestos Corrientes	(15.323)	118.713
Efectivo utilizado en actividades operativas	1.468	159.671
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento de Propiedad, Planta y Equipo	(2.217)	-
Efectivo proveniente de actividades de inversión	(2.217)	-
Flujos de Efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución en Otras actividades de financiamiento	-	(9.069)
Efectivo Neto proveniente de actividades de financiamiento	-	(9.069)
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO	(749)	150.602
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	150.722	119
Efectivo y sus equivalentes al final del período	149.973	150.722

Las notas son parte integral de los estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Valores expresados en dólares americanos

Nota 1. OBJETO SOCIAL

SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O." ("La Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de agosto de 1961 mediante Escritura Pública e inscrita en el Registro Mercantil en la misma fecha.

Posteriormente se llevan a cabo sucesivos aumentos de capital, en mayo 7 de 1965 (inscrito en Registro Mercantil el 14.05.1965), en enero 7 de 1983 (inscrito en Registro Mercantil el 07.01.1983) y finalmente el del 19 de noviembre del 2.001 (inscrito en Registro Mercantil el 05.12.2001), para dejar el Capital de la empresa en US\$ 5.200,00. En esta fecha se lleva a cabo también la conversión del capital de sucres a dólares y la reforma de estatutos de la empresa.

Las actividades que realiza la compañía están relacionadas con la venta de bienes inmuebles, todo lo cual está regido por la Ley de Compañías, Código Civil, Código de Comercio y los Estatutos.

Su domicilio legal se encuentra ubicado en García Avilés 114 y Zaruma.

Nota 2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Los Pronunciamientos sobre Normas de Contabilidad Financiera fueron los primeros principios contables emitidos en el Ecuador (enero de 1983), por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), como una adaptación resumida de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad –NIC–. Sin embargo, estos pronunciamientos no fueron difundidos por la Superintendencia de Compañías.

En 1990, la Superintendencia de Compañías expide para las compañías sujetas a su control el Reglamento de los Principios Contables, siendo un listado conceptual

de las Características Básicas y Normas de Contabilidad inherentes a los estados contables de las empresas con fines de lucro, conforme al Pronunciamiento N° 6 emitido por el IICE.

En enero de 1999, la Superintendencia de Compañías y el IIEC, inician la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC–, como una adaptación más extensa de ciertas NIC. Para aquellos eventos que no fueron considerados por las NEC, las NIC fueron su referente normativo. Hasta el 2009, las NEC fueron los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados –PCGA–, ahora denominados “los PCGA anteriores”.

El 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF–, en reemplazo de las NEC, y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control. El 3 de julio de 2008 la Superintendencia de Compañías ratificó lo resuelto el 21 de agosto de 2006.

El 20 de noviembre de 2008, mediante Resolución N° 08.G.DSC.10 la Superintendencia de Compañías clasificó a las compañías bajo su control en tres grupos y les estableció un cronograma para la aplicación de las NIIF en los años 2010, 2011 y 2012, estableciéndose los años 2009, 2010 y 2011 como sus respectivos períodos de transición. Conforme a esta resolución, SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO “S.I.C.A.C.O.”, al 31 de diciembre de 2007, mantenía activos totales menores a USD 4'000.000 por lo que pertenecía al tercer grupo de compañías, quedando obligada a aplicar las NIIF desde el año 2012 y estableciéndose el año 2011 como su periodo de transición.

Sin embargo, la Resolución N° SCQ.ICI.CPAIFRS.11.10 del 11 de octubre de 2011 reforma la Resolución N° 08.G.DSC.10 con el fin de señalar las condiciones que las compañías del tercer grupo deben cumplir para ser calificadas como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) con lo que aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y no todas las NIIF emitidas, conocidas ahora como NIIF Completas.

Los estados financieros del ejercicio económico 2010 (anterior al periodo de transición 2011) se consideran como la base para determinar el cumplimiento obligatorio de las todas las tres (3) condiciones requeridas para la referida calificación:

1. Tener un monto de activos inferior a USD 4'000.000;
2. Registrar un Valor Bruto de Ventas Anuales de hasta USD 5'000.000;

3. Tener un Personal Ocupado menor a 200 trabajadores en promedio ponderado anual.

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía cumplió con las tres condiciones, por lo que deberá aplicar las NIIF para las PYMES a partir del año 2012, siendo su año de transición el 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, la compañía ha realizado los diferentes procesos para cumplir con los requerimientos solicitados por la Superintendencia de Compañías. Los resultados relacionados con ajustes monetarios provenientes de la conversión de estados financieros NEC a NIIF, fueron registrados en la contabilidad al 1 de enero de 2012.

Nota 3. BASES DE PREPARACIÓN

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Estos estados financieros son los primeros que la Compañía prepara aplicando las NIIF y comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año de transición terminado el 31 de diciembre 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero 2011, fecha inicial de transición.

Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo con las NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 y del balance general cortado al 31 de diciembre de 2010, respectivamente, preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son consideradas como los PCGA anteriores, tal como se define en la NIIF 1 Transición a las NIIF. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL

CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O." al 31 de diciembre de 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha.

Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por los que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, fueron coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, la depreciación de propiedades, planta y equipo, los beneficios sociales, el impuesto a la renta y la participación de los trabajadores cuyos criterios contables se describen más adelante.

Nota 4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como "equivalentes al efectivo".

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las partidas por cobrar. La estimación por deterioro se reconoce en el resultado del periodo en que se determinó.

Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Inventarios

Los inventarios se miden al importe menor entre el costo y el valor neto realizable. El valor neto realizable –VNR– es el precio estimado de venta en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para terminar su producción y para su venta. Si el VNR es menor al costo, la diferencia se reconoce como pérdida en el resultado del periodo.

El costo de los inventarios se determina por el método de promedio ponderado y comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El coste de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, otros costes directos y costos generales de fabricación, pero no incluye los costes por intereses.

Propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo del terreno al 1 de enero de 2011, fecha de transición, fue medido a su valor razonable como costo atribuido a esa fecha.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo. Los terrenos no se deprecian.

Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

• Muebles y enseres	10
• Maquinarias y Equipos	10
• Vehículos	5
• Equipo de computación	3

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

Deterioro de Activos

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El valor de uso es el valor presente de la estimación de los flujos de efectivo futuros que se prevé resultará del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil mientras que el valor de venta es el importe que se espera obtener de la venta de un activo efectuada entre un comprador y un vendedor. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Cuando hay una indicación de que ya no existe, o ha disminuido la pérdida por desvalorización de sus activos, se registra la reversión de las pérdidas, aumentando el valor en libros del activo a su valor recuperable, sin que este exceda del valor actual en libros sin considerar la pérdida por deterioro del activo aplicada en años anteriores. De existir, la reversión se registra en el resultado del ejercicio en que se genere.

Obligaciones Bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los costos por préstamos se reconocen como gasto en el ejercicio en el que son incurridos.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Los activos y pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias

temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

Reservas

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Participación de trabajadores

La compañía reconoce con cargo a los resultados del periodo en que se devenga la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía, de conformidad a lo establecido en el Código de Trabajo.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Nota 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de precios

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de sus inventarios, los cuales son cubiertos por su respectivo precio de

venta. La Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega. La revisión incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia sólo pueden efectuar transacciones mediante prepagos.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Nota 6. EFECTIVO E INVERSIONES

Se detalla el saldo y rubros registrados al cierre del período 2012:

CONCEPTOS	2012	2011
Bancos	17.279,98	27.480,74
Inversiones	132.692,76	123.241,16
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	149.972,74	150.721,90

Nota 7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 esta cartera quedó de la siguiente manera:

CONCEPTOS	2012	2011
VASTENCORP	73.289	68.561
GELEFRENT	30.770	28.762
DEASA S.A.	-	85.779
Agustín Febres Cordero	728.639	821.455
Cuentas por cobrar relacionadas	147.036	52.544
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	979.734	1.057.101

Nota 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2012 se presenta a continuación:

CONCEPTOS	2012	2011
Retenciones en la Fuente IR Recibidas	28	33
Anticipo de Impuesto a la Renta	18.974	25.391
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19.001	25.424

Nota 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se detalla el saldo y rubros registrados al cierre del período 2012:

CONCEPTOS	2012	2011
Edificios e Instalaciones	22.632	22.632
Muebles y Enseres	1.467	-
Equipos de Computación	750	-
Vehículos	61.978	91.978
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	86.828	84.610

Nota 10. CUENTAS POR PAGAR

Se detalla el saldo y rubros registrados al cierre del período 2012:

CONCEPTOS	2012	2011
Cuentas por Pagar	86.458	183.389
Anticipo de Clientes	262.200	243.316
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	348.658	426.705

Nota 11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de este rubro al cierre del año 2012 se presenta a continuación:

CONCEPTOS	2012	2011
Retenciones Realizadas	752	1.199
Impuesto a la Renta	105.661	120.537
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	106.413	121.736

Nota 12. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social está conformado por 5.200 acciones con un valor de USD 0,04 cada una y al 31 de diciembre del 2012 se presenta de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	%	2012	2011
Hampton Commercial Holdings LLC	50%	5.200	5.200
Zulema Saadi de Nebot	50%	5.200	5.200
TOTAL CAPITAL SOCIAL	100%	5.200	5.200

Nota 13. INGRESOS:

Al cierre del periodo 2012 se obtuvieron ingresos por USD 1'201.475 provenientes en un 99,83% de la venta de terrenos (2011: USD 1.199.832) y la diferencia por intereses ganados de las inversiones realizadas por un valor de USD 1.393,66 (2011: 1.642,83).

Nota 14. GASTOS

Los gastos más significativos en el periodo cortado al 31 de diciembre de 2012 se dieron en los siguientes rubros:

CONCEPTOS	2012	2011
Sueldos y Beneficios sociales	24.597	17.482
Depreciación	13.687	13.527
Mantenimiento y Reparaciones	417.694	200.383
Impuestos y Contribuciones	10.397	97.936
Otros Gastos	73.274	93.047
TOTAL GASTOS	539.649	422.375

Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de este informe (julio de 2013) no se produjeron cambios que en opinión de la administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se haya revelado en los mismos.