

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL PERIODO QUE TERMINA EL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2012**

(En miles de dólares)

Nota 1. Información general

La Compañía se constituyó como una sociedad Anónima, en la ciudad de Guayaquil, el 17 de agosto del año 2000, e inscrita en el registro mercantil el 4 de septiembre del 2000, bajo el nombre de CONSTRUCTORA Y CAMARONERA S.A. VINJEN (en adelante La Sociedad), expediente 38414. El domicilio de su sede social y principal centro del negocio es en la ciudad de Machala en la Avenida Madero Vargas s/n y Circunvalación Sur. Para efectos tributarios, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Único de Contribuyentes bajo el N° 0790151461001

La Sociedad tiene como objeto social, de acuerdo a los estatutos de constitución, lo siguiente:

- La compra, venta, administración, arriendo, anticresis, permuta, corretaje, explotación, agenciamiento de bienes inmuebles. Sin embargo la principal y única actividad es el arriendo de bienes inmuebles.

Las actividades correspondientes que su objeto social, las podrá ejecutar directamente o por intermedio de otras sociedades.

La Sociedad al 31 de diciembre del 2012 está controlada por dos accionistas, todos ecuatorianos, que en conjunto poseen el 100% de las acciones.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el personal total de la compañía alcanza los 10 y 5 trabajadores respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diferentes segmentos de operación.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la compañía, los mismos que han sido aprobados por la Junta General de Socios y Accionistas el jueves 28 de marzo del 2013.

Nota 2. Bases de elaboración

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad 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. Están presentados en dólares de los estados Unidos de Norteamérica.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con IFRS, requiere el uso de estimaciones y supuestos. Estas estimaciones se refieren básicamente a la valorización de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos; las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados; la vida útil de las propiedades, plantas y equipos y las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Nota 3. Resumen de principales Políticas contables

Tal como lo requieren las NIIF para PYMES, estas políticas han sido diseñadas en función de las normas vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Propiedades, Planta y Equipo

Los principales activos fijos de la Sociedad, incluidos en Propiedades de Inversión están conformados por bienes inmuebles ubicados en la ciudad de Guayaquil y en también en Machala, destinados para el arrendamiento para vivienda y para oficinas. Los elementos del activo fijo que son bienes inmuebles, incluidos en propiedades, planta y equipo, y en propiedades de inversión se reconocen a su avalúo comercial consignado en el impuesto predial municipal del año 2011, conforme lo señala la superintendencia de compañías en su Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015. El costo de los bienes restantes registrados en Propiedad, Planta y Equipo se registra al costo menos la depreciación

acumulada y de ser el caso menos el importe acumulado de la pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2012 la Administración de la Sociedad determinó que no existen indicios de deterioro.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costos del periodo en que se incurren.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados. La depreciación en otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El activo fijo neto del valor residual del mismo, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de sus vidas útiles técnicas estimadas. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, en cada fecha de cierre de los estados financieros.

3.2 Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar se registran inicialmente a su valor razonable, y posteriormente a su costo amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos cuyos vencimientos exceden a 12 meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

3.3 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, incluyen el disponible en caja y cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo en bancos e instituciones financieras a corto plazo, de gran liquidez, con un vencimiento original que no exceda de 90 días desde la fecha de colocación.

3.4 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Bajo este rubro la Sociedad registra los dividendos por pagar, que a la fecha de cierre de los estados financieros intermedios no han sido cancelados.

3.5 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina utilizando la tasa de impuesto contenida en la Ley sobre Impuesto a la Renta vigente en cada periodo, o aquella que esté a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros intermedios y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros que puedan compensar las diferencias temporarias.

3.6 Beneficios a los empleados

Las obligaciones reconocidas por concepto de indemnizaciones por años de servicios son consecuencia de acuerdos de carácter colectivo suscritos con los trabajadores de una Sociedad en los que se establece el compromiso por parte de la empresa. La Sociedad reconoce el costo de beneficios del personal de

acuerdo a un cálculo actuarial, según lo requiere NIC 19 “Beneficios del personal” el que incluye variables como la expectativa de vida, incremento de salarios, etc.

Nota 4. Cambios contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de Diciembre de 2011.

Nota 6. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo corresponden a los saldos de dinero mantenido en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones líquidas con vencimiento a menos de 90 días desde la fecha de colocación. La composición del efectivo y equivalentes al efectivo al cierre de los periodos que se indican, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	31-Dic -2012
Saldos en bancos	USD	21,337.25
Total efectivo y equivalentes de efectivo.		<u>21,337.25</u>

Nota 7. Activos y pasivos por impuestos corrientes

Las obligaciones relacionadas con el pago de impuestos fiscales se presentan netas de los créditos aplicables a dichas obligaciones. Existirá una cuenta por cobrar, cuando los créditos sean superiores a las obligaciones y existirá una cuenta por pagar cuando los créditos sean inferiores a dichas obligaciones, o por las retenciones realizadas en el periodo. El detalle de estos saldos netos, al cierre de cada periodo, se presenta en los estados financieros, de acuerdo a la siguiente composición:

Clases de Activos por impuestos corrientes	Moneda	31-Dic -2012
Crédito Tributario de IVA	USD	46,655.80
Crédito Tributario de RENTA	USD	11,953.67
Total Activos por impuestos corrientes		<u>58,609.47</u>

Nota 8. Propiedades, planta y equipo

La composición por clase de propiedades, planta y equipo al cierre de cada periodo, a valores neto y bruto, es la siguiente:

Clases de Propiedades, planta y equipo	Moneda	31-Dic -2012
Terrenos	USD	32,278.40
Construcciones en Curso	USD	14,525.19
Muebles y Enseres	USD	6,777.91
Maquinaria y Equipo	USD	6,000.00
Equipo de computación y Software	USD	2,315.20
Vehiculos	USD	22,840.00
Subtotal Propiedades, planta y equipo	USD	<u>84,736.70</u>
Depreciación acumulada	USD	16,223.07
Total Propiedades, planta y equipo	USD	<u>68,513.63</u>
Clases de Propiedades de Inversión		
Terrenos	USD	75,865.50
Edificios	USD	443,547.80

Subtotal Propiedades de Inversión	USD	<u>519,413.30</u>
Depreciación acumulada	USD	55,007.23
Total Propiedades de Inversión	USD	<u>464,406.07</u>

Nota 9. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al cierre de los periodos indicados se detallan a continuación:

Cuentas por pagar corrientes	Moneda	31-Dic -2012
Proveedores Locales	USD	34,726.04
Obligaciones Financieras	USD	77,564.61
Retenciones por Pagar	USD	66.63
Impuesto a la Renta del Ejercicio	USD	12,040.54
less por Pagar	USD	1,592.28
Participación a Trabajadores	USD	9,238.27
Cuentas Diversas Relacionadas	USD	213,816.92
Anticipo de clientes	USD	680.00
Jubilación Patronal	USD	965.95
Otros Beneficios a Empleados	USD	5,090.30
Otros Pasivos Corrientes	USD	89,364.87
Total Cuentas por pagar corrientes	USD	<u>445,146.41</u>

Nota 10. Capital

El capital de la Sociedad, está representado por 32 acciones ordinarias de \$ 100.00 cada una , de una serie única, emitidas, suscritas y pagadas en un 50% de su valor nominal.

Movimiento de capital	Moneda	31-Dic -2012
Saldo inicial	USD	1,600.00
Aumento/Disminuciones	USD	0.00
Saldo final	USD	<u>1,600.00</u>

Nota 11. Reservas

El movimiento de la partida Reservas por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Variaciones de Reservas	Moneda	31-Dic -2012
Saldo inicial	USD	32,930.00
Aumento/Disminuciones	USD	(32,930.00)
0.00		
Saldo final	USD	<u>0.00</u>

Nota 12. Resultados acumulados

El movimiento de la partida Resultados acumulados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Ganancias (perdidas) acumuladas	Moneda	31-Dic -2012
Saldo inicial	USD	39,951.15
Aumento/Disminuciones	USD	7,230.04
Saldo final	USD	<u>47,181.19</u>

Nota 13. Costos y Gastos

Los costos y gastos de administración incurridos al cierre del periodo terminado al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Detalle	Moneda	31-Dic -2012
Compras netas Locales	USD	21,866.59
Mantenimiento y reparaciones	USD	765.72
Suministros y Materiales	USD	4,282.06
Otros costos de producción	USD	20,575.75
Gastos de Administración	USD	75,985.52
Gastos Financieros	USD	1,962.35
Total costos y gastos de administración	USD	<u>125,389.99</u>

Nota 14. Impuestos a las ganancias

El resultado por impuesto a las ganancias, tanto corriente como diferido, al cierre del periodo terminado al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Impuesto a las ganancias	Moneda	31-Dic -2012
Ganancia antes de impuesto a la renta	USD	52,778.30
15% participación trabajadores	USD	7,916.75
Ganancia neta del periodo	USD	<u>44,861.55</u>

Nota 15. Hechos posteriores a la fecha de cierre de preparación de los Estados financieros

No existen hechos posteriores que hayan ocurrido entre la fecha de cierre y la de presentación de estos estados financieros, que pudieran afectar significativamente los resultados y patrimonio de la Sociedad.
