

**Inmobiliaria Flexis S. A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011  
Informe de los auditores independientes**

**Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011  
Informe de los auditores independientes**

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros**

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de **Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.:**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con 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.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Informe de los auditores independientes

### Opinión de auditoría

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.** al 31 de diciembre de 2012, y los resultados 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.



CPA Darwin Uzhca

SC. RNAE 2 No. 857

Guayaquil, Ecuador

11 de septiembre de 2014

## Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre	
		2012	2011
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo en caja y bancos	(6) US\$	5,355	5,326
Otras cuentas por cobrar	(7)	3,126	3,269
<b>Total activo corriente</b>		<b>8,481</b>	<b>8,595</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades	(8)	1,026,313	94,002
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1,026,313</b>	<b>94,002</b>
<b>Total activos</b>	US\$	<b>1,034,794</b>	<b>102,597</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar relacionadas	(12) US\$	44,732	57,294
Otras cuentas por pagar	(9)	2,357	5,707
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>47,089</b>	<b>63,001</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>47,089</b>	<b>63,001</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social		1,800	1,800
Reserva legal		8,809	8,809
Resultados Acumulados por aplicación de NIIF		937,415	-
Resultados acumulados		31,787	20,122
Utilidad del ejercicio		7,894	8,865
<b>Total patrimonio</b>		<b>987,705</b>	<b>39,596</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	US\$	<b>1,034,794</b>	<b>102,597</b>

  
Alexandra Adum  
Representante legal

  
Mariana Jacke  
Contador

## Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.

### Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por servicios	(13) US\$	38,456	46,728
<b>Costos y gastos :</b>			
Gastos operacionales	(14)	<u>(28,204)</u>	<u>(35,063)</u>
<b>Total costos y gastos</b>		<u>(28,204)</u>	<u>(35,063)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		10,252	11,665
Impuesto a la renta	(10)	<u>(2,358)</u>	<u>(2,800)</u>
<b>Utilidad neta</b>	US\$	<u>7,894</u>	<u>8,865</u>

  
\_\_\_\_\_  
Alexandra Adum  
Representante legal

  
\_\_\_\_\_  
Mariana Jacke  
Contador

# Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.

## Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados por aplicación de NIIF	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	US\$ 1,800	8,809	-	20,122	-	30,731
Utilidad neta	-	-	-	-	8,865	8,865
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<u>1,800</u>	<u>8,809</u>	<u>-</u>	<u>20,122</u>	<u>8,865</u>	<u>39,596</u>
Otros ajustes	-	-	-	2,800	-	2,800
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	-	-	937,415	-	-	937,415
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	8,865	(8,865)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	7,894	7,894
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<u>1,800</u>	<u>8,809</u>	<u>937,415</u>	<u>31,787</u>	<u>7,894</u>	<u>987,705</u>

  
Alexandra Adum  
Gerente General

  
Mariana Jacke  
Contador

## Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.

### Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales</b>		
Utilidad neta	US\$ 7,894	8,865
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades	5,104	5,104
	<u>12,998</u>	<u>13,969</u>
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>		
Otras cuentas por cobrar	143	2,261
Cuentas por pagar relacionadas	(12,562)	(24,731)
Otras cuentas por pagar	(550)	938
	<u>29</u>	<u>(7,563)</u>
<b>Efectivo neto provisto ( utilizado) de las actividades de operación</b>		
	29	(7,563)
<b>Incremento neto de efectivo</b>		
	29	(7,563)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5,326	12,889
	<u>5,326</u>	<u>12,889</u>
<b>Efectivo en caja y bancos al final del año</b>	US\$ <u>5,355</u>	<u>5,326</u>

  
\_\_\_\_\_  
Alexandra Adum  
Representante legal

  
\_\_\_\_\_  
Mariana Jacke  
Contador

**(1) Entidad que Reporta**

La compañía está constituida en Ecuador mediante escritura pública otorgada el 8 de octubre de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 26 de noviembre del 1982; su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social concluye el 26 de noviembre de 2032. Al cierre del ejercicio económico 2012 refleja un capital social de US\$1,800; Se encuentra inscrito en el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el No. 0990608768001 y, de igual forma, bajo el número de expediente 40346 en la Superintendencia de Compañías.

**(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Compañía con fecha 12 de junio de 2014.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por la obligación de jubilación y desahucio que está registrada a valores actuariales.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos establecidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 8 - Propiedad

### (3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

#### (a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera 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.

#### (b) Instrumentos Financieros

##### Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente las otras cuentas por cobrar y depósitos en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía procede a la baja de un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo en caja y bancos y partidas por cobrar.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible bancos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

ii. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las otras cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía procede a la baja de un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Acciones Comunes

Las acciones ordinarias, nominativas e indivisibles son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Propiedades

i. Reconocimiento y Medición

La partida de propiedad son valorizado al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La propiedad se presenta principalmente a su costo de adquisición.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

Los bienes incluidos en propiedad no poseen restricciones de titularidad y no están entregados en garantía de obligaciones.

ii. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades, muebles y vehículos, en función de un análisis técnico efectuado por la Administración de la Compañía. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

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

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

	Vidas útiles estimadas en años
Edificio	20

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(d) Deterioro

i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada de las partidas en su valor razonable bajo su costo es evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas incobrables. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido activo, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(e) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Contribuciones Definidas

La Compañía no tiene un plan de contribuciones definidas para su personal.

Planes de Beneficios Definidos – Reservas para pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código del Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Además dicho Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termine, el empleador deberá pagar una indemnización por desahucio calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio calculando por separado para cada beneficiario, el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de crédito unitario proyectado. La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no registro valores por concepto de beneficios por jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

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 obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no registro valores por concepto de beneficios a corto plazo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(g) 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.

Impuesto corriente

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.

(4) Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no Efectivas

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2013 y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros.

<u>Norma</u>	<u>Asunto</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIC 12 (enmienda)	Impuesto diferido - recuperación de activos relevantes	1 de enero del 2012
NIC 1 (enmienda)	Presentación de estados financieros	1 de julio del 2012
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
NIC 19 (enmienda)	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015

La Administración de la Compañía con base en las evaluaciones preliminares que ha hecho, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía; sin embargo, la NIIF 10 establece un modelo único aplicable en el análisis de control para todas las entidades; los análisis de estos posibles efectos no se han determinados.

**(5) Determinación de Valores Razonables**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Otras Cuentas por Cobrar

El valor razonable de otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de las otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Propiedad

El valor razonable de Propiedad son reconocido como costo atribuido corresponde al monto estimado por un perito independiente contratado por la Compañía, dicho valor se basa en los enfoques de mercado y de costo usando los precios de mercado para activos similares, cuando es disponible dicho precio, o el costo de reposición si un precio de mercado no estaba disponible. Este valor razonable es el precio por el cual un activo podría intercambiarse a la fecha de los estados financieros entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua.

(c) Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

**(6) Efectivo en caja y bancos**

El detalle del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano	US\$	5,355	5,326
	US\$	<u>5,355</u>	<u>5,326</u>

Industrial Inmobiliaria Flexis S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(7) Otras Cuentas por Cobrar**

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto al valor agregado	US\$	210	491
Retenciones en la fuente		2,916	2,778
	US\$	<u>3,126</u>	<u>3,269</u>

**(8) Propiedades**

Un detalle de las propiedades al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terreno	US\$	185,585	7,233
Edificios		861,144	102,081
	US\$	<u>1,046,729</u>	<u>109,314</u>
Depreciación acumulada		(20,416)	(15,312)
	US\$	<u>1,026,313</u>	<u>94,002</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el movimiento de propiedades es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año neto	US\$	94,002	161,414
Mas (menos)			
Adiciones		-	-
Ajustes y/o reclasificaciones		937,415	-
(-) Depreciaciones		(5,104)	(5,104)
Saldo al final del año	US\$	<u>1,026,313</u>	<u>156,310</u>

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(9) Otras cuentas por pagar**

El detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	2,357	2,800
Otros		-	2,907
	US\$	<u>2,357</u>	<u>5,707</u>

**(10) Impuestos**Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	2,358	2,800
	US\$	<u>2,358</u>	<u>2,800</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 23%, en el 2012 (24% en el 2011). Dicha tasa se reduce al 13% (14% en el 2011) si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

**(11) Capital y Reservas**Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. Los accionistas tenedores de estas acciones tienen derecho a recibir dividendos según éstos sean declarados y tienen derecho a un voto por acción en las reuniones de la Compañía. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Acciones autorizadas		3,600	3,600
Acciones suscritas y pagadas		<u>1,800</u>	<u>1,800</u>

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.ICI. CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF” se registren 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. El saldo acreedor de esta cuenta no puede ser distribuido entre los accionistas, pero puede ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**(12) Partes relacionadas****(a) Saldos y transacciones con relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los saldos por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Isaias Adum Alexa Maria	US\$	44,732	57,294
	US\$	<u>44,732</u>	<u>57,294</u>

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas no tienen establecido vencimiento y no devengan intereses.

**(13) Ingresos ordinarios**

Un resumen de los ingresos devengados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Servicios	US\$	36,456	34,728
Otros ingresos		2,000	12,000
	US\$	<u>38,456</u>	<u>46,728</u>

**(14) Gastos operacionales**

Un resumen de los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Servicios basicos	US\$	7,504	5,012
Mantenimiento, reparaciones y otros		6,602	14,268
Gastos de personal		6,561	6,729
Depreciaciones		5,104	5,104
Impuestos y contribuciones		2,433	3,950
	US\$	<u>28,204</u>	<u>35,063</u>

**(15) Eventos Subsecuentes**

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012.