## INFORMACION GENERAL

## 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

**Nombre de la entidad:**

ALEXCRISAN S.A.

**RUC de la entidad:**

1890095115001

**Domicilio de la entidad**

AMBATO, calle Luis A. Martínez 8-11 y Juan benigno Vela

**Objeto Social**

El objeto social de ALEXCRISAN S.A. es: la compra venta de bienes inmuebles, el arrendamiento, subarrendamiento y administración de los mismos.

**País de incorporación**

Ecuador

**Descripción:**

ALEXCRISAN S.A. se constituyó el 25 de septiembre de 1986 con su domicilio en la ciudad de Ambato como sociedad anónima, que se regirá por la Ley de Compañías y su Reglamento y demás leyes vigentes en la República del Ecuador, con una duración de cincuenta años; y, queda inscrita su constitución con el número 356 del Registro Mercantil de la ciudad Ambato, el 18 de noviembre de 1986.

**ALEXCRISAN S.A.**
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**
**(Expresado en dólares)**

| Por los años terminaddos al | Notas | Diciembre 31 de 2012 | Diciembre 31 de 2011 | Enero 1 de 2011 |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIVO** | | **1.502.883,29** | **1.528.470,98** | **1.507.037,31** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | **83.804,46** | **80.966,39** | **82.378,86** |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | (6) | 9.762,07 | 2.320,48 | 2.408,99 |
| **ACTIVOS FINANCIEROS** | | **30.986,90** | **28.680,00** | **12.340,00** |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS | (7) | 30.540,00 | 28.680,00 | 12.340,00 |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR | (8) | 446,90 | | |
| (-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO | | | | |
| **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES** | (9) | **43.055,49** | **39.784,14** | **32.621,72** |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA) | | 17.434,37 | 14.607,02 | 11.927,52 |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( I. R.) | | 25.621,12 | 25.177,12 | 20.694,20 |
| OTROS ACTIVOS CORRIENTES | | | 10.181,77 | 29.298,22 |
| | | | | |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | **1.419.078,83** | **1.447.504,59** | **1.424.658,45** |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | (10) | 41.505,83 | 46.388,87 | |
| MAQUINARIA Y EQUIPO | | 48.830,37 | 48.830,37 | |
| (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | | (7.324,54) | (2.441,50) | |
| | | | | |
| **PROPIEDADES DE INVERSIÓN** | (11) | **1.377.573,00** | **1.401.115,72** | **1.424.658,45** |
| TERRENOS | | 608.150,72 | 608.150,72 | 608.150,72 |
| EDIFICIOS | | 852.384,66 | 852.384,66 | 852.384,66 |
| (-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN | | (82.962,38) | (59.419,66) | (35.876,93) |
| | | | | |
| **PASIVO** | | **24.272,62** | **100.098,11** | **94.501,12** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | **21.938,99** | **36.282,10** | **31.584,95** |
| **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR** | (12) | **5.568,00** | **5.568,00** | **9.952,57** |
| LOCALES | | 5568 | 5.568,00 | 9.952,57 |
| **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES** | (13) | **16.370,99** | **30.714,10** | **21.632,38** |
| CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA | | 3.182,18 | 1.171,03 | 2.658,05 |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO | | 9.431,30 | 18.150,50 | 9.917,08 |
| CON EL IESS | | 577,02 | 588,57 | 448,91 |
| POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS | | 690,20 | 580,34 | 1.613,33 |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO | | 1.002,34 | 10.223,66 | 6.995,01 |
| DIVIDENDOS POR PAGAR | | 1.487,95 | | |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | **2.333,63** | **63.816,01** | **62.916,17** |
| **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS** | | | **61.279,03** | **61.279,03** |
| LOCALES | | | 61.279,03 | 61.279,03 |
| **PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS** | (14) | **2.333,63** | **2.536,98** | **1.637,14** |
| JUBILACION PATRONAL | | 1.146,85 | 1.422,71 | 1.001,42 |
| OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS | | 1.186,78 | 1.114,27 | 635,72 |
| | | | 0,00 | |
| **PATRIMONIO NETO** | | **1.478.610,67** | **1.428.372,87** | **1.406.826,26** |
| **CAPITAL** | | **840,00** | **840,00** | **840,00** |
| CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO | (15) | 840,00 | 840,00 | 840,00 |
| **APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN** | (16) | **98.882,19** | **37.603,16** | **37.603,16** |
| **RESERVAS** | (17) | **9.818,36** | **9.818,36** | **9.818,36** |
| RESERVA LEGAL | | 3.381,06 | 3.381,06 | 3.381,06 |
| RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA | | 6.437,30 | 6.437,30 | 6.437,30 |
| **OTROS RESULTADOS INTEGRALES** | (18) | **1.336.190,50** | **1.336.190,50** | **1.336.190,50** |
| SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | | 1.336.190,50 | 1.336.190,50 | 1.336.190,50 |
| **RESULTADOS ACUMULADOS** | | **36.631,00** | **22.374,25** | **(7.347,07)** |
| GANANCIAS ACUMULADAS | | 43.978,07 | 29.721,32 | 0,00 |
| RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ D | | (7.347,07) | (7.347,07) | (7.347,07) |
| **RESULTADOS DEL EJERCICIO** | (19) | **(3.751,38)** | **21.546,60** | **29.721,31** |
| GANANCIA NETA DEL PERIODO | | | 21.546,60 | 29.721,31 |
| (-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO | | (3.751,38) | | |
| **TOTAL PASIVO + PATRIMONIO** | | **1.502.883,29** | **1.528.470,98** | **1.501.327,38** |

Sra. Yolanda Salazar Gallo
GERENTE

Dra. Ximena Infante Jumbo
CONTADORA

**ALEXCRISAN S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION**

**(Expresado en dólares)**

| Pro los años terminados al | Notas | Diciembre 31 de 2012 | Diciembre 31 de 2011 |
|---|---|---|---|
| **INGRESOS** | | | |
| **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS** | (20) | **180.001,85** | **180.268,66** |
| PRESTACION DE SERVICIOS | | 180.000,00 | 180.000,00 |
| OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | | 1,85 | 268,66 |
| **GANANCIA BRUTA** | | **180.001,85** | **180.268,66** |
| | | | |
| **GASTOS** | | **173.319,59** | **130.347,90** |
| **GASTOS ADMINISTRATIVOS** | (21) | **173.319,59** | **129.072,81** |
| SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES | | 32.877,54 | 30.267,21 |
| APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva) | | 8.463,96 | 5.415,50 |
| BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES | | 2.998,26 | 3.086,46 |
| GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS | | 696,49 | 899,84 |
| HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES | | 72.000,00 | 51.000,00 |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | | 4.150,04 | 6.861,43 |
| SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones) | | 2.588,05 | 2.581,01 |
| TRANSPORTE | | 9,02 | |
| IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS | | 3.048,65 | 2.977,13 |
| **DEPRECIACIONES:** | | **45.762,89** | **25.984,23** |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | | 4.883,04 | 8.647,10 |
| PROPIEDADES DE INVERSIÓN | | 40.879,85 | 17.337,13 |
| **OTROS GASTOS** | | **724,69** | **1.275,09** |
| | | | |
| **TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS** | | **6.682,26** | **49.920,76** |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES | | 1.002,34 | 10.223,66 |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS** | | **5.679,92** | **39.697,10** |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO | | 9.431,29 | 18.150,50 |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO** | | **-3.751,37** | **21.546,60** |
| | | | |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO** | | **-3.751,37** | **21.546,60** |
| | | | |
| **OTRO RESULTADO INTEGRAL** | | **-3.751,37** | **21.546,60** |
| RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO | | -3.751,37 | 21.546,60 |

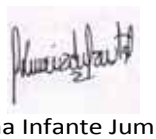
Sra. Yolanda Salazar Gallo
GERENTE

Dra. Ximena Infante Jumbo
CONTADORA

**ALEXCRISAN S.A.**
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**
**(Expresado en dólares)**

| DESCRIPCION | Diciembre 31 de 2012 | Diciembre 31 de 2011 |
|---|---|---|
| **INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL ~~DE~~ EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO** | **7.441,59** | (88,52) |
| **FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | 7.441,59 | 48.741,84 |
| **Clases de cobros por actividades de operación** | **170.218,00** | 188.486,37 |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servici | 170.218,00 | 188.486,37 |
| **Clases de pagos por actvidades de operación** | **(113.375,44)** | (130.096,11) |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | (71.680,12) | (84.331,92) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | (38.796,70) | (38.769,17) |
| Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones | (2.898,62) | 0,00 |
| Dividendos pagados | (17.936,15) | 0,00 |
| Intereses pagados | (79,77) | 0,00 |
| Impuestos a las ganancias pagados | (31.507,19) | (9.917,08) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 122,14 | 268,66 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | 0,00 | (48.830,37) |
| **FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | 0,00 | 0,01 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0,00 | 0,01 |
| **INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO** | 7.441,59 | (88,52) |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO** | 2.320,48 | 2.408,99 |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO** | 9.762,07 | 2.320,48 |
| **CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN** | | |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E** | **6.682,26** | 49.920,76 |
| **AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:** | **80.166,79** | 9.971,97 |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización | 45.762,89 | 25.984,24 |
| Ajustes por gastos en provisiones | | 899,83 |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta | 9.431,29 | 0,00 |
| Ajustes por gasto por participación trabajadores | 1.002,34 | (6.995,02) |
| Otros ajustes por partidas distintas al efectivo | 23.970,27 | (9.917,08) |
| **CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:** | **(79.407,47)** | (11.150,89) |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes | 1.860,00 | 0,00 |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar | (9.734,87) | 0,00 |
| (Incremento) disminución en otros activos | (2.438,58) | (12.872,35) |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales | | (6.764,92) |
| Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar | (10.148,61) | 0,00 |
| Incremento (disminución) en beneficios empleados | 2.333,63 | 0,00 |
| Incremento (disminución) en otros pasivos | (61.279,04) | 0,00 |
| **Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación** | 7.441,58 | 48.741,84 |

Sra. Yolanda Salazar Gallo
GERENTE



Ximena Infante Jumbo
CONTADORA

**ALEXCRISAN S.A.**
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**
**(Expresado en dólares)**

| Por los años terminaddos al | Diciembre 31 de 2012 | Diciembre 31 de 2011 |
|---|---|---|
| CAPITAL | 840,00 | 840,00 |
| APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES | 98.882,19 | 37.603,16 |
| RESRVA LEGAL | 3.381,06 | 3.381,06 |
| RESERVAS FAULTATIVAS | 6.437,30 | 6.437,30 |
| SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 1.336.190,50 | 1.336.190,50 |
| RESULTADOS ACUMULADOS | 43.978,07 | 29.721,32 |
| RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION DE NIIF | (7.347,07) | (7.347,07) |
| RESULTADOS DEL PERIODO | (3.751,38) | 21.546,60 |
| **TOTAL PATRIMONIO** | **1.478.610,67** | **1.428.372,87** |

Sra. Yolanda Salazar Gallo
GERENTE

Ximena Infante Jumbo
CONTADORA

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

### 2.1. Período contable.

Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 01 de enero de 2011, incluyen los saldos contables al inicio y final del año 2011 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2012.

- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2012 y 2011; los cuales incluyen los resultados del año 2011 corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2012.

- Los Estados de Evolución del Patrimonio reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2012 y 2011; los cuales incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2012 y 2011; los cuales incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### 2.2. Bases de preparación.

Los estados financieros de ALEXCRISAN S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2011, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

La Compañía es un adoptador por primera vez de las NIIF en el año 2012, en años anteriores sus estados financieros los emitió con base en los PCGA y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### 2.3. Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US$). La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar como unidad monetaria y como moneda en curso legal.

### 2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intensión de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

Así mismo, clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Empresa no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

## 2.5. Efectivo.

La Compañía considera en el Estado de Situación Financiera Clasificado, como efectivo y equivalente de efectivo los activos financieros líquidos, depósitos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

## 2.6. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar, la Compañía han definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

**Préstamos y partidas por cobrar.**

Los préstamos y cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes relacionados producto del arrendamiento de sus inmuebles.

Son valorizados al costo amortizado, corresponderán a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluirán en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Serán principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación o provisión de incobrables y el monto de la pérdida se reconoce con cargo a los resultados netos del período.

Se considera como ventas al contado todos sus ingresos por arrendamiento de sus inmuebles, canceladas en efectivo, a través de transferencias bancarias o mediante cheque, cuya cancelación se realiza hasta 60 días después de su reconocimiento inicial; todo lo que no se encuentre dentro de estos plazos se considerará ventas con financiamiento.

En las ventas con financiamiento se aplicará la tasa activa referencial establecida por el Banco Central del Ecuador vigente a la fecha de la transacción y su revisión se hará a la fecha de cancelación o al cierre del ejercicio.

**Incobrables.-**

Por la naturaleza actual de sus operaciones de renta de inmuebles, a un solo cliente relacionado, la Compañía no realiza provisión por incobrables.

De ser al caso y modificar la situación actual, se realizará una evaluación en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y que incluyen intereses, son registradas a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El ingreso por intereses será reconocido como intereses ganados.

**Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.**

Son valorizadas al costo amortizado, corresponden a certificados de depósito a término y pólizas de acumulación, con vencimientos fijos cuya intención es mantenerlas hasta su vencimiento.

**Deterioro de cuentas**

Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras; o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera

**2.7. Inventarios.**

Por la naturaleza de sus operaciones, los suministros de oficina y útiles de limpieza son los únicos inventarios que consume y son adquiridos en cantidades mínimas, casi no se realizan adquisiciones de materiales y cuando ocurre son para consumo inmediato y por consiguiente las compras serán registradas directamente al gasto

**2.8. Servicios y otros pagos anticipados.**

Corresponden principalmente a anticipos entregados a terceros por servicios y particularmente por seguros contratados para salvaguardar la integridad de sus inmuebles

entregados en arrendamiento operativo, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipado son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

**2.9. Activos por impuestos corrientes.**

Corresponden principalmente a anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar y las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento General.

**2.10. Propiedad, planta y equipo.**

Se denomina propiedad, planta y equipo todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio, que tengan una vida útil superior a un año y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso, en la venta de los productos o servicios o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable que la Compañía obtenga beneficios futuros económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo se pueda medir en forma fiable.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

Los activos nuevos empezarán a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

Las propiedades, planta y equipo se contabilizarán a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el Método del Costo.

El costo de los elementos de propiedad, planta y equipos comprende:

**a.** Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

**b.** Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

**c.** La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción o de inventarios durante tal periodo.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que ocurren, los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

La utilidad o pérdida generada por el retiro o venta de un ítem de propiedad, planta y equipo, se reconoce en resultados; en el caso de activos revaluados, el superávit de revaluación atribuible a la reserva por revaluación de activos fijos restante, es transferido directamente a las utilidades retenidas.

Dentro de la empresa se consideran varios grupos como son los siguientes:

**MUEBLES Y ENSERES**

Se considera como muebles y enseres todo bien mueble o mobiliario del cual la empresa obtenga beneficios económicos, que no estén destinados para la venta y tengan una vida útil mayor a un año.

Para que un bien dentro de este grupo, pase a formar parte del activo de la empresa deberá tener un costo mínimo de USD $ 300,00 americanos vigentes a la fecha de adquisición, se podrá considerar este valor a un conjunto, de diferentes componentes destinados a un mismo fin y estén asignados a un mismo custodio, como por ejemplo estaciones de trabajo, el conjunto de bienes que conforma una sala de reuniones, etc.

En el periodo de transición se adoptará el método de valor razonable como costo atribuido.

**EQUIPO DE OFICINA**

Se considerara como equipo de oficina todo equipo o maquina eléctrica del cual la empresa obtenga beneficios económicos, no estén destinados para la venta y tengan una vida útil mayor a un año.

Para que un bien pase a formar parte del activo de la empresa deberá tener un costo mínimo de USD $ 300,00 americanos vigentes a la fecha de adquisición, se considera este valor de manera individual.

**MAQUINARIA Y EQUIPO**

Se considera como maquinaria y equipo a toda máquina o implemento eléctrico, mecánico o manual destinados a la utilización en las actividades propias del negocio, del cual la empresa obtenga beneficios económicos, no estén destinados para la venta y tengan una vida útil mayor a un año.

Para que un bien dentro de este grupo, pase a formar parte del activo de la empresa deberá tener un costo mínimo de USD $ 500,00 americanos vigentes a la fecha de adquisición

**EQUIPO DE CÓMPUTO Y ELECTRÓNICO**

Se considera como equipo de computación y electrónico, todo bien destinado al procesamiento de datos e información para el desarrollo y control de las actividades de la compañía así como a los equipos para el control de personal, seguridad y vigilancia de los bienes, que no estén destinados para la venta y tengan una vida útil mayor a un año.

Para que un bien pase a formar parte del activo de la empresa deberá tener un costo mínimo de USD $ 300,00 americanos vigentes a la fecha de adquisición, se considera este valor de manera individual, o al conjunto de componentes que conforman un equipo de computación o electrónico, por ejemplo CPU, monitor, teclado y mouse.

La depreciación del activo Propiedad planta y equipo se realizará conforme a la técnica contable, la naturaleza del bien y a su vida útil.

Un activo podrá depreciarse en forma separada cuando cada parte de un elemento de propiedad planta y equipo tenga un costo significativo y tengan un periodo de vida útil distinta.

**2.11. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales**

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo al método de línea recta, en función de su vida útil.

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

| DESCRIPCION | VIDA UTIL | VALOR RESIDUAL |
|---|---|---|
| Muebles y enseres | 10 años | 0 |
| Maquinaria y equipo | 10 años | 0 |
| Equipo de oficina | 10 años | 0 |
| Equipo de computación | 3 años | 0 |

La Compañía no considera valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación, en virtud de que los activos totalmente depreciados son chatarrizados de acuerdo a políticas corporativas.

**2.12. Propiedades de inversión.**

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Para que un activo sea catalogado como propiedades de inversión, son propiedades que se tienen para:

- Inmuebles para obtener rentas,
- Inmuebles para obtener plusvalía o ambas,
- Terrenos que se tiene para uso indeterminado

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. A criterio de la Administración de la Compañía, estas propiedades de inversión serán medidas aplicando el modelo del costo establecido en la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo”; es decir; costo de adquisición menos depreciación acumulada y deterioro.

**EDIFICIOS**

Se considera como edificios dentro de la partida de propiedades de inversión, a todo bien inmueble adquirido o construido por la compañía, destinado al desarrollo de las actividades propias del negocio, utilizados para la venta o para arrendamiento.

Los edificios adquiridos o construidos para fines administrativos serán considerados como propiedad, planta y equipo.

De acuerdo con la técnica contable, el valor del terreno donde se encuentran

asentados o construidos los edificios, se mantendrá y controlarán de manera independiente.

El costo de los edificios de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo al método de línea recta, en función de su vida útil.

**TERRENOS**

Se consideran a los terrenos como propiedades de inversión, a aquellos inmuebles donde se encuentran construidos los edificios que forman parte de las propiedades de inversión, y aquellos terrenos destinados a obtener renta, plusvalía o que se tiene para uso indeterminado

A continuación se presentan las principales partidas de Propiedades de Inversión, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| DESCRIPCION | VIDA UTIL | VALOR RESIDUAL |
|---|---|---|
| Edificios | 50 años | 10% |

Para el año de transición y siguientes se a tomado la vida útil remanente para el cálculo de la depreciación.

Por su naturaleza los terrenos no estarán sujetos a depreciación.

**2.13. Deterioro de valor de activos no financieros.**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado, excluyendo los de valor inmaterial. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos. Para definir el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor razonable menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son registrados en resultados

en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas donde la revaluación fue llevada al patrimonio. En cuyo caso se carga al patrimonio hasta cubrir el monto de cualquier revaluación anterior.

En el caso de alguna pérdida por deterioro reconocida anteriormente pudiera desaparecer o pudiera haber disminuido, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con crédito a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de revaluación.

**2.14. Costos por intereses.**
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha capitalizado intereses.

El costo de un elemento de propiedad, planta y equipo y de propiedades de inversión, es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 “Costos por Préstamos”.

**2.15. Activos intangibles.**

Para que un bien sea catalogado como intangible debe cumplir con el carácter de identificable y se cuente con el control de generar beneficios económicos futuros por su uso, renta o venta.

Un activo es identificable si:

- Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o

- Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros

derechos y obligaciones.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor.

Los activos intangibles que tengan vida útil finita, la amortización se calcula por el método lineal recta considerando la mejor estimación de la Administración de consumo o uso de tales derechos.

**2.16. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**
Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido o inmediato y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias que son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal, excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

**2.17. Provisiones.**
La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- Importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

**2.18. Beneficios a los empleados.**

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**2.19. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.**

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta corriente para los años 2012 y 2011 ascienden a 23% y 24% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. La tasa impositiva y regulación fiscal empleada por la Compañía en el cálculo de dichos importes fue del 23% que corresponde a la tasa determinada para el año 2012 en que se afectan todos los impactos por adopción de las NIIF.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

**2.20. Capital asignado.**
Corresponde al capital asignado para inicio de las operaciones de la Compañía y los incrementos realizados hasta el presente ejercicio.

El capital social de la Compañía es de US$ 840,00 dividido en 840 acciones de un valor nominal de US$ 1.

**2.21. Ingresos de actividades ordinarias.**
Los ingresos de ALEXCRISAN S.A. provenientes exclusivamente del arrendamiento de sus edificios se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con el arrendamiento.

**2.22. Ingresos por intereses.**
Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo del capital pendiente de cobro.

**2.23. Costos de ventas.**
Por la naturaleza de las actividades que generan los ingresos ordinarios de la Compañía constituye únicamente el valor de la depreciación de los inmuebles.

**2.24. Gastos de administración y ventas.**
Los gastos de administración y ventas se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación de propiedad, planta y equipos, propiedades de inversión y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de mantenimiento de los edificios de la Compañía.

**2.25. Compensación de saldos y transacciones**
Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

**2.26. Segmentos operacionales.**
Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una empresa, sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones

sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La sociedad opera con un segmento único.

**2.27. Medio ambiente.**
La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

**2.28. Estado de Flujo de efectivo.**
Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

**2.29. Cambios en políticas y estimaciones contables.**
Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2011 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.30. Reclasificaciones.**
Ciertas cifras al 31 de diciembre de 2011 y 01 de enero de 2011, han sido reclasificadas para efectos comparativos con el año 2012 y de presentación con los estados financieros de esos años bajo NIIF con respecto al año 2012.

## 3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

**3.1. Factores de riesgo.**
La gerencia general, es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua, la empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y de carácter financiero en general.

**3.2. Riesgo financiero.**

**Riesgo de liquidez.**
El riesgo de liquidez de la Compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

**Riesgo de inflación.**
El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios, con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando no se puede comprar bienes o contratar servicios la misma cantidad que anteriormente se contrataba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

a. Año 2011 5.41%.
b. Año 2010 3.33%.
c. Año 2009 4.31%.

**3.3. Riesgo de tipo de cambio.**
La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los estados unidos de América (moneda funcional).

**3.4. Riesgo crediticio.**
La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia de contar con un solo cliente solvente económicamente.

**3.5. Riesgo de tasa de interés.**
La Compañía no se ve expuesta a este riesgo, debido a que no mantiene obligaciones con instituciones financieras.

**4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para jubilación y bonificación por desahucio; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos y la recuperabilidad de los impuestos.

**4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.**
La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su propiedad, muebles y equipos y propiedades de in versión, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos diferidos.

**4.2. Otras estimaciones.**
La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
La necesidad de constituir provisiones y en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
Valor actuarial de Indemnizaciones por años de servicio.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

**5. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMENTO DE LAS NIIF.**

ALEXCRISAN S.A. en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, con un período de transición que comprende desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 01 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

**5.1 Bases de la transición a las NIIF.**
El juego completo de estados financieros de ALEXCRISAN S.A. corresponden al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES. La Compañía ha aplicado NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera -al preparar sus estados financieros.

**5.1.1. Aplicación de NIIF 1.**
La fecha de transición de ALEXCRISAN S.A., es el 01 de enero de 2011. La Compañía ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para la Compañía es el 01 de enero de 2012.

La NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañías que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo, considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

La Compañía procedió a realizar los ajustes que a continuación se detallan con la finalidad de que los primeros estados financieros preparados de conformidad a las NIIF, mismo que contienen información de alta calidad que sea transparente para los usuarios, comparable para todos los períodos que se presenten y suministren un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con lo anterior, la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1 establece la aplicación opcional de ciertas excepciones y exenciones y ha establecido algunas prohibiciones sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Para elaborar los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y, algunas de las excepciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, así tenemos:

**5.1.2. Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.**
La entidad aplicará las siguientes excepciones:

a. la baja en cuentas de activos financieros y pasivos financieros.
Esta excepción no es aplicable.

b. contabilidad de coberturas.
Esta excepción no es aplicable.

c. participaciones no controladoras.
Esta excepción no es aplicable.

d. clasificación y medición de activos financieros.
Esta excepción no es aplicable.

**5.1.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía.**

a. Las transacciones con pagos basados en acciones.
Esta exención no es aplicable.

b. Contratos de seguro.
Esta exención no es aplicable.

c. Costo atribuido.
ALEXCRISAN S.A. no se acogió a esta exención.

d. Arrendamientos.
Esta exención no es aplicable.

e. Beneficios a los empleados.
ALEXCRISAN S.A., optó por reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas al 01 de enero de 2011.

f. Diferencias de conversión acumuladas.
Esta exención no es aplicable.

g. Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas.
Esta exención no es aplicable.

h. Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
Esta exención no es aplicable.

i. Instrumentos financieros compuestos.

ALEXCRISAN S.A. no ha emitido ningún instrumento financiero compuesto, por lo que esta exención no es aplicable.

j. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.
Esta exención no es aplicable.

k. La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial.
Esta exención no es aplicable.

l. Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedad, planta y equipos.
ALEXCRISAN S.A., no ha determinado al 01 de enero de 2011 ningún activo u operación por el que pudiera incurrir en costos por desmantelamiento o similares, por lo cual no se aplica esta exención.

m. Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios
Esta exención no es aplicable, la Compañía no posee concesiones de servicios

n. Costos por préstamos.
Esta exención no es aplicable.

o. Transferencias de activos procedentes de clientes.
Esta exención no es aplicable.

**5.1.4. Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).**
Las conciliaciones presentadas en los numerales 5.1.5 a la 5.1.11 muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en ALEXCRISAN S.A. sobre los siguientes conceptos:

- Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 diciembre 2011.
- Conciliación de los Resultados al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre 2011.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero de 2011.
- Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre 2011.
- Conciliación del Flujo de Efectivo Indirecto al 31 de diciembre del 2011.

**5.1.5. Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.**

(1) Al 1 de enero de 2011, la Compañía realizó la baja de la cuenta crédito tributario retenciones en la fuente de renta de años anteriores que no se encontraba vigente de acuerdo con la Ley de régimen tributario y su reglamento. Por el valor de $ 5.709,93.

(2) Al 1 de enero de 2011, ALEXCRISAN S.A dio de baja Muebles y enseres por el valor de $ 46,56 y Equipo de mantenimiento por el valor de $ 345,62 que se encontraban totalmente depreciados y no cumplían la condición y requisitos para ser considerados como propiedad, planta y equipo.

(3) Al 1 de enero de 2011 en concordancia con la baja de Muebles y enseres de dio de baja la depreciación acumulada de muebles y enseres en el valor de $ 45,56 y en Equipo de mantenimiento en $ 345,62.

(4) Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011, se registró las provisiones por beneficios a empleados por jubilación patronal y bonificación por desahucio en $ 1.637,14 y $ 899,84 respectivamente.

(5) Al 1 de enero de 2011 se realizó la reclasificación de edificios de propiedades, planta y equipo a propiedades de inversión en $ 124.111,66.

(6) Al 1 de enero de 2011, se registró el monto de la revaluación de terrenos y edificios en el valor de $ 1.336.190,50.

(7) Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011 se realizó la reclasificación de la depreciación acumulada de edificios de Propiedad planta y equipo a Propiedades de inversión en $ 35.876,93 y $ 6.205,60 respectivamente.

(8) Al 31 de diciembre de 2011, se realizó el ajuste de la depreciación de Edificios, Propiedades de inversión, por efectos de la revaluación de Edificios, por el valor de $ 17.337,13.

(9) Se realizó el reconocimiento de impuestos generados por efectos de la depreciación del monto de la revaluación de edificios, por el valor de $ 4.194,50.

### 5.1.6. Conciliaciones del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 de diciembre del 2011.

Una conciliación del Patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre y 01 de enero del 2011 por efectos de la conversión de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) fue como sigue:

| CONCEPTO | | Diciembre 31 2011 | Enero 1 2011 |
|---|---|---|---|
| Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad | | 121.960,91 | 77.982,83 |
| **AJUSTES POR IMPLEMENTACION DE NIIF** | | | |
| Baja cuenta Crédito tributario retención en la fuente renta | (1) | -5.709,93 | -5.709,93 |
| Provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio | (4) | -2.536,98 | -1.637,14 |
| Revaluación Terrenos y Edificios, Propiedades de inversión | (6) | 1.336.190,50 | 1.336.190,50 |
| Gasto depreciación Edificios, Propiedades de inversión | (8) | -17.337,13 | |
| Reconocmiento de impuestos | (9) | -4.194,50 | |
| **Patrimonio bajo Normas Internacionales de Información Financiera** | | **1.428.372,87** | **1.406.826,26** |

### 5.1.7. Conciliaciones de resultados al 31 de diciembre del 2011.

La conciliación de los resultados por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, fue como sigue:

| CONCEPTO | | Diciembre 31 2011 |
|---|---|---|
| Resultado integral del año bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad | | 43.978,07 |
| Gasto provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio | (4) | 899,84 |
| Gasto depreciació edificios | (8) | 17.337,13 |
| Gasto impuesto a la renta | (9) | 4.194,50 |
| **Utilidad neta del ejercicio 2011 según Normas Internacionales de Información Financiera NIIF** | | **21.546,60** |

## 5.1.8. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre del 2011.

| ALEXCRISAN S.A. | | | |
|---|---|---|---|
| CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO | | | |
| (Expresado en dólares) | | | |
| Pro los años terminados en, | Saldos NEC Diciemb 31 de 2011 | Transición a las NIIF | Saldos NIIF Diciemb 31 de 2011 |
| | | | |
| **ACTIVO** | **215.327,54** | | **1.528.470,98** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **86.676,32** | | **80.966,39** |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 2.320,48 | | 2.320,48 |
| **ACTIVOS FINANCIEROS** | **28.680,00** | | **28.680,00** |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES | 28.680,00 | | 28.680,00 |
| **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES** | **45.494,07** | | **39.784,14** |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I | 14.607,02 | | 14.607,02 |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( | 30.887,05 | (5.709,93) | 25.177,12 |
| **OTROS ACTIVOS CORRIENTES** | **10.181,77** | | **10.181,77** |
| | | | |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **128.651,22** | | **1.447.504,59** |
| **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO** | **128.651,22** | | **46.388,87** |
| TERRENOS | 233,22 | (233,22) | 0,00 |
| EDIFICIOS | 124.111,66 | (124.111,66) | 0,00 |
| MUEBLES Y ENSERES | 46,56 | (46,56) | 0,00 |
| MAQUINARIA Y EQUIPO | 49.175,99 | (345,62) | 48.830,37 |
| **(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PL** | **(44.916,21)** | **42.474,71** | **(2.441,50)** |
| **PROPIEDADES DE INVERSIÓN** | **0,00** | | **1.401.115,72** |
| TERRENOS | | 608.150,72 | 608.150,72 |
| EDIFICIOS | | 852.384,66 | 852.384,66 |
| **(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN** | | **(59.419,66)** | **(59.419,66)** |
| | | | |
| **PASIVO** | **93.366,63** | | **100.098,11** |
| **PASIVO CORRIENTE** | **32.087,60** | | **36.282,10** |
| **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR** | **5.568,00** | | **5.568,00** |
| LOCALES | 5.568,00 | | 5.568,00 |
| **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES** | **26.519,60** | | **30.714,10** |
| CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA | 1.171,03 | | 1.171,03 |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO | 13.956,00 | 4.194,50 | 18.150,50 |
| CON EL IESS | 588,57 | | 588,57 |
| POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS | 580,34 | | 580,34 |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJ | 10.223,66 | | 10.223,66 |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **61.279,03** | | **63.816,01** |
| **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS** | **61.279,03** | | **61.279,03** |
| LOCALES | 61.279,03 | | 61.279,03 |
| **PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS** | **0,00** | | **2.536,98** |
| JUBILACION PATRONAL | | 1.422,71 | 1.422,71 |
| OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS | | 1.114,27 | 1.114,27 |
| | | | 0,00 |
| **PATRIMONIO NETO** | **121.960,91** | | **1.428.372,87** |
| **CAPITAL** | **840,00** | | **840,00** |
| CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO | 840,00 | | 840,00 |
| **APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA C** | **37.603,16** | | **37.603,16** |
| **RESERVAS** | **9.818,36** | | **9.818,36** |
| RESERVA LEGAL | 3.381,06 | | 3.381,06 |
| RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA | 6.437,30 | | 6.437,30 |
| **OTROS RESULTADOS INTEGRALES** | **0,00** | | **1.336.190,50** |
| SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | | 1.336.190,50 | 1.336.190,50 |
| **RESULTADOS ACUMULADOS** | **29.721,32** | | **22.374,25** |
| GANANCIAS ACUMULADAS | 29.721,32 | | 29.721,32 |
| RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIME | | (7.347,07) | (7.347,07) |
| **RESULTADOS DEL EJERCICIO** | **43.978,07** | | **21.546,60** |
| GANANCIA NETA DEL PERIODO | 43.978,07 | (22.431,47) | 21.546,60 |
| **TOTAL PASIVO + PATRIMONIO** | **215.327,54** | | **1.528.470,98** |

## 5.1.9. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 1 de enero del 2011.

| ALEXCRISAN S.A. | | | |
|---|---|---|---|
| CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO | | | |
| (Expresado en dólares) | | | |
| **Pro los años terminados en,** | **Saldos NEC Enero 1 de 2011** | **Transición a las NIIF** | **Saldos NIIF Enero 1 de 2011** |
| **ACTIVO** | **170.846,81** | | **1.507.037,31** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | **82.378,86** | | **82.378,86** |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 2.408,99 | | 2.408,99 |
| **ACTIVOS FINANCIEROS** | **12.340,00** | | **12.340,00** |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES | 12.340,00 | | 12.340,00 |
| **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES** | **38.331,65** | | **32.621,72** |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I | 11.927,52 | | 11.927,52 |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( | 26.404,13 | (5.709,93) | 20.694,20 |
| **OTROS ACTIVOS CORRIENTES** | **29.298,22** | | **29.298,22** |
| | | | |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | **88.467,95** | | **1.424.658,45** |
| **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO** | **88.467,95** | | **0,00** |
| TERRENOS | 233,22 | (233,22) | 0,00 |
| EDIFICIOS | 124.111,66 | (124.111,66) | 0,00 |
| MUEBLES Y ENSERES | 46,56 | (46,56) | 0,00 |
| MAQUINARIA Y EQUIPO | 345,62 | (345,62) | 0,00 |
| **(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PL** | **(36.269,11)** | **36.269,11** | **0,00** |
| **PROPIEDADES DE INVERSIÓN** | **0,00** | | **1.424.658,45** |
| TERRENOS | | 608.150,72 | 608.150,72 |
| EDIFICIOS | | 852.384,66 | 852.384,66 |
| **(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN** | | **(35.876,93)** | **(35.876,93)** |
| | | | |
| **PASIVO** | **92.863,98** | | **94.501,12** |
| **PASIVO CORRIENTE** | **31.584,95** | | **31.584,95** |
| **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR** | **9.952,57** | | **9.952,57** |
| LOCALES | 9.952,57 | | 9.952,57 |
| **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES** | **21.632,38** | | **21.632,38** |
| CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA | 2.658,05 | | 2.658,05 |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO | 9.917,08 | | 9.917,08 |
| CON EL IESS | 448,91 | | 448,91 |
| POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS | 1.613,33 | | 1.613,33 |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJ | 6.995,01 | | 6.995,01 |
| | | | |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | **61.279,03** | | **62.916,17** |
| **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS** | **61.279,03** | | **61.279,03** |
| LOCALES | 61.279,03 | | 61.279,03 |
| **PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS** | **0,00** | | **1.637,14** |
| JUBILACION PATRONAL | | 1.001,42 | 1.001,42 |
| OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS | | 635,72 | 635,72 |
| | | | |
| **PATRIMONIO NETO** | **77.982,83** | | **1.406.826,26** |
| **CAPITAL** | **840,00** | | **840,00** |
| CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO | 840,00 | | 840,00 |
| **APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA C** | **37.603,16** | | **37.603,16** |
| **RESERVAS** | **9.818,36** | | **9.818,36** |
| RESERVA LEGAL | 3.381,06 | | 3.381,06 |
| RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA | 6.437,30 | | 6.437,30 |
| **OTROS RESULTADOS INTEGRALES** | **0,00** | | **1.336.190,50** |
| SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | | 1.336.190,50 | 1.336.190,50 |
| **RESULTADOS ACUMULADOS** | **0,00** | | **(7.347,07)** |
| GANANCIAS ACUMULADAS | | | 0,00 |
| RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIME | | (7.347,07) | (7.347,07) |
| **RESULTADOS DEL EJERCICIO** | **29.721,31** | | **29.721,31** |
| GANANCIA NETA DEL PERIODO | 29.721,31 | | 29.721,31 |
| **TOTAL PASIVO + PATRIMONIO** | **170.846,81** | | **1.501.327,38** |

## 5.1.10. Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre del 2011.

| ALEXCRISAN S.A. | | | |
|---|---|---|---|
| CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN | | | |
| (Expresado en dólares) | | | |
| | | | |
| Pro los años terminados al | **Saldos NEC Diciemb 31 de 2011** | **Transición a las NIIF** | **Saldos NIIF Diciemb 31 de 2011** |
| **INGRESOS** | | | |
| **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS** | **180.268,66** | | **180.268,66** |
| PRESTACION DE SERVICIOS | 180.000,00 | | 180.000,00 |
| OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 268,66 | | 268,66 |
| **GANANCIA BRUTA** | **180.268,66** | | **180.268,66** |
| | | | |
| **GASTOS** | **112.110,93** | | **130.347,90** |
| **GASTOS ADMINISTRATIVOS** | **110.835,84** | | **129.072,81** |
| SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES | 30.267,21 | | 30.267,21 |
| APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva) | 5.415,50 | | 5.415,50 |
| BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES | 3.086,46 | | 3.086,46 |
| GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS | | 899,84 | 899,84 |
| HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES | 51.000,00 | | 51.000,00 |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | 6.861,43 | | 6.861,43 |
| SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones) | 2.581,01 | | 2.581,01 |
| IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS | 2.977,13 | | 2.977,13 |
| **DEPRECIACIONES:** | **8.647,10** | | **25.984,23** |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 8.647,10 | | 8.647,10 |
| PROPIEDADES DE INVERSIÓN | | 17.337,13 | 17.337,13 |
| **OTROS GASTOS** | **1.275,09** | | **1.275,09** |
| | | | |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS** | **68.157,73** | | **49.920,76** |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES | 10.223,66 | | 10.223,66 |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS** | **57.934,07** | | **39.697,10** |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO | 13.956,00 | 4.194,50 | 18.150,50 |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO** | **43.978,07** | | **21.546,60** |
| | | | |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO** | **43.978,07** | | **21.546,60** |
| | | | |
| **OTRO RESULTADO INTEGRAL** | **43.978,07** | **22.431,47** | **21.546,60** |
| RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO | 43.978,07 | | 21.546,60 |

## 5.1.11. Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre del 2011.

ALEXCRISAN S.A.

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO

(Expresado en dólares)

| DESCRIPCION | Saldos NEC 31 Diciembre 2011 | Efectos Transición a NIIF | Saldos NIIF 31 Diciembre 2011 |
|---|---|---|---|
| **INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO** | (88,51) | | (88,52) |
| **FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | 48.741,85 | | 48.741,84 |
| **Clases de cobros por actividades de operación** | 182.776,45 | | 188.486,37 |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 182.776,45 | (5.709,00) | 188.486,37 |
| **Clases de pagos por actvidades de operación** | (124.386,18) | | (130.096,11) |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | (78.622,00) | 5.709,92 | (84.331,92) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | (38.769,17) | | (38.769,17) |
| Otros pagos por actividades de operación | (6.995,01) | | (6.995,02) |
| Impuestos a las ganancias pagados | (9.917,08) | | (9.917,08) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 268,66 | | 268,66 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | (48.830,37) | | (48.830,37) |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo | (48.830,37) | | (48.830,37) |
| **FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | 0,01 | | 0,01 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0,01 | | 0,01 |
| **INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO** | (88,51) | | (88,52) |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO** | 2.408,99 | | 2.408,99 |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO** | 2.320,48 | | 2.320,48 |
| | | | |
| **CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN** | - | | |
| **GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA** | 68.157,73 | | 49.920,76 |
| **AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:** | (8.264,99) | | 9.971,97 |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización | 8.647,10 | 17.337,13 | 25.984,24 |
| Ajustes por gastos en provisiones | - | 899,83 | 899,83 |
| Ajustes por gasto por participación trabajadores | (6.995,01) | | (6.995,02) |
| Otros ajustes por partidas distintas al efectivo | (9.917,08) | | (9.917,08) |
| **CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:** | (11.150,89) | | (11.150,89) |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes | 2.776,45 | 5.709,93 | 8.486,38 |
| (Incremento) disminución en otros activos | (7.162,42) | (5.709,93) | (12.872,35) |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales | (6.764,92) | | (6.764,92) |
| **Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación** | 48.741,85 | | 48.741,84 |

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| CAJA GENERAL | 77,88 | 30,78 |
| BANCOS Cta. Cte. Banco de Guayaquil | 9.684,19 | 2.289,70 |
| **TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO** | **9.762,07** | **2.320,48** |

El valor corresponde a saldos de pagos efectuados en efectivo por el Administrador, que se lo mantiene para gastos menores.

## 7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS

El saldo de la cuenta está constituido únicamente por el valor de los arriendos facturados a Comercial Yolanda Salazar Cia. Ltda., pendientes de pago, de acuerdo al siguiente detalle:

| FACT | FECHA | VALOR | PAGADO | SALDO POR COBRAR |
|---|---|---|---|---|
| 001-001-442 | 2012/10/08 | 16.800,00 | 14.940,00 | 1.860,00 |
| 001-001-444 | 2012/11/25 | 16.800,00 | 2.460,00 | 14.340,00 |
| 001-001-445 | 2012/12/06 | 16.800,00 | 2.460,00 | 14.340,00 |
| **TOTAL POR COBRAR** | | | | **30.540,00** |

## 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de esta cuenta se presenta a continuación:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR | 446,90 | 0,00 |

Corresponde únicamente al saldo de anticipos entregados de Christian López Salazar por el valor de $ 446,90.

## 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA) | 17.434,37 | 14.607,02 |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( I. R.) | 25.621,12 | 25.177,12 |

El saldo de crédito tributario de IVA corresponde a la acumulación de retenciones de IVA en ventas que no se han podido compensar con el IVA en ventas hasta el 31 de diciembre de 2012.

El saldo de crédito tributario por impuesto a la renta, corresponde al saldo de retenciones de impuesto a la renta que le han realizado a la Compañía durante el ejercicio 2012 y que se servirá para cancelar el impuesto a la renta del ejercicio 2012.

## 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| MAQUINARIA Y EQUIPO | 48.830,37 | 48.830,37 |
| (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PP&E | -7.324,54 | -2.441,50 |
| TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | **41.505,83** | **46.388,87** |

El movimiento de maquinaria y equipo fue como sigue:

Al 31 de diciembre de 2012:

| Concepto | Saldo inicial | Compras | Retiros | Depreciación | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| Maquinaria y equipo | 48.830,37 | 0,00 | 0,00 | (7.324,54) | 41.505,83 |

## 11. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| TERRENOS | 608.150,72 | 608.150,72 |
| EDIFICIOS | 852.384,66 | 852.384,66 |
| (-) DEPRECIACION ACUMULADA DE P.I. | (82.962,38) | (59.419,66) |
| **TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION** | **1.377.573,00** | **1.401.115,72** |

El movimiento de maquinaria y equipo fue como sigue:

Al 31 de diciembre de 2012:

| Concepto | Saldo inicial | Compras | Retiros | Depreciación | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| TERRENOS | 608.150,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 608.150,72 |
| EDIFICIOS | 852.384,66 | 0,00 | 0,00 | (82.962,38) | 769.422,28 |
| | **1.460.535,38** | **0,00** | **0,00** | **(82.962,38)** | **1.377.573,00** |

## 12. CUENTYAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 5.568,00 | 5.568,00 |

El saldo al 31 de diciembre de 2012 se descompone como sigue:

| Concepto | Saldo final |
|---|---|
| SALAZAR GALLO YOLANDA | 1.434,00 |
| LOPEZ HEREDIA RAUL | 1.434,00 |
| LOPEZ SALAZAR ALEXANDRA | 1.350,00 |
| LOPEZ SALAZAR SANTIAGO | 1.350,00 |
| **TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGA** | **5.568,00** |

## 13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA | (1) | 3.182,18 | 1.171,03 |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO | (2) | 9.431,30 | 18.150,50 |
| CON EL IESS | (3) | 577,02 | 588,57 |
| POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS | (4) | 690,20 | 580,34 |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJ | (5) | 1.002,34 | 10.223,66 |
| DIVIDENDOS POR PAGAR | (6) | 1.487,95 | 0,00 |
| **TOTAL OTRAS OBLIGAC. CORRIENTES** | | **16.370,99** | **30.714,10** |

(1) El detalle de la cuenta se presenta a continuación:

| Concepto | Saldo final |
|---|---|
| Retención impuesto renta Empleados | 1.152,90 |
| Retención renta 1% | 297,21 |
| Retención renta 2% | 4,07 |
| Retención renta 8% | 300,00 |
| Retención renta 10% | 510,00 |
| tetención IVA 70% | 378,00 |
| Retención IVA 100% | 540,00 |
| **TOTAL OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA** | **3.182,18** |

(2) La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

| | |
|---|---|
| Resultado integral por función antes de provisión para participación trabajadores e impuesto a la renta | 6.682,26 |
| 15% Participación trabajadores | 1.002,34 |
| Utilidad antes de impuestos | 5.679,92 |
| Más: | |
| Gastos no deducibles | 35.325,71 |
| Ganancia gravable | 41.005,64 |
| Tasa de impuesto a la renta del período | 23% |
| **Impuesto a la renta del período** | **9.431,29** |

(3) El detalle de la cuenta se presenta a continuación:

El saldo al 31 de diciembre de 2012 es de $577,02 correspondiente a aportes al IESS y fondo de reserva del mes de diciembre de 2012, del personal de Alexcrisan S.A.

(4) El detalle de la cuenta se presenta a continuación:

| Concepto | Saldo final |
|---|---|
| Sueldos por pagar | 52,99 |
| Provisión décimo tercer sueldo | 201,67 |
| Prvisión décimo cuarto sueldo | 346,25 |
| Retención en nómina de terceros por pagar | 89,29 |
| **TOTAL BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS** | **690,20** |

(5) El detalle de la cuenta se presenta a continuación:

El valor de la Utilidad del ejercicio es de $ 6.682,26 sobre la cual se calcula el 15% de participación para los trabajadores, que da $ 1.002,34 a distribuirse entre los trabajadores de Alexcrisan S.A.

(6) El detalle de la cuenta se presenta a continuación:

El saldo de dividendos por pagar corresponde a las utilidades del ejercicio 2010, distribuidos en el ejercicio 2012, quedando un saldo por entregar de $1.487,95 de acuerdo al siguiente detalle:

| Beneficiario | Saldo final |
|---|---|
| YOLANDA SALAZAR | 297,59 |
| RAUL LOPEZ | 297,59 |
| ALEXANDRA LOPEZ | 297,59 |
| CHRISTIAN LOPEZ | 297,59 |
| SANTIAGO LOPEZ | 297,59 |
| **TOTAL DIVIDENDOS POR PAGAR** | **1.487,95** |

## 14. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| JUBILACION PATRONAL | 1.146,85 | 1.422,71 |
| BONIFICACION POR DESAHUCIO | 1.186,78 | 1.114,27 |
| **TOTAL PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS** | **4.345,63** | **4.547,98** |

## 15. CAPITAL SOCIAL

Corresponde al capital aportado por los accionistas en el monto de $ 840,00 dividido en 840 acciones de un dólar cada una.

## 16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN | 98.882,19 | 37.603,16 |

## 17. RESERVAS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| RESERVA LEGAL | 3.381,06 | 3.381,06 |
| RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA | 6.437,30 | 6.437,30 |
| **TOTAL RESERVAS** | **9.818,36** | **9.818,36** |

## 18. OTROS RESULTADOS INTEGRALES Y ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| **OTROS RESULTADOS INTEGRALES** | **1.336.190,50** | **1.336.190,50** |
| SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, P | 1.336.190,50 | 1.336.190,50 |
| **RESULTADOS ACUMULADOS** | **36.631,00** | **22.374,25** |
| GANANCIAS ACUMULADAS | 43.978,07 | 29.721,32 |
| RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA A | (7.347,07) | (7.347,07) |

Como se detalló anteriormente los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF fueron registrados con cargo la cuenta de patrimonio, como lo determina la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”; así como el superávit por la revalorización de las propiedades de inversión, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF.

## 19. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (3.751,38) | 21.546,60 |

## 20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Corresponde principalmente el valor razonable de las contraprestaciones recibidas el arrendamiento de los inmuebles en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

| DESCRIPCION | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| PRESTACION DE SERVICIOS | 180.000,00 | 180.000,00 |

## 21. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

| | | |
|---|---|---|
| **GASTOS ADMINISTRATIVOS** | **173.319,59** | **129.072,81** |
| SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES | 32.877,54 | 30.267,21 |
| APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo d | 8.463,96 | 5.415,50 |
| BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES | 2.998,26 | 3.086,46 |
| GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS | 696,49 | 899,84 |
| HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS | 72.000,00 | 51.000,00 |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | 4.150,04 | 6.861,43 |
| SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones) | 2.588,05 | 2.581,01 |
| TRANSPORTE | 9,02 | |
| IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS | 3.048,65 | 2.977,13 |
| **DEPRECIACIONES:** | **45.762,89** | **25.984,23** |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 4.883,04 | 8.647,10 |
| PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 40.879,85 | 17.337,13 |
| **OTROS GASTOS** | **724,69** | **1.275,09** |

## 22. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas, fue como sigue:

| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS | (7) | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| SALDO INICIAL | | 28.680,00 | 12.340,00 |
| CONTRATACIONES DEL PERIODO | | 180.000,00 | 180.000,00 |
| COBROS DEL PERIODO | | 178.140,00 | 163.660,00 |
| **SALDO DEL PERIODO** | | **30.540,00** | **28.680,00** |

| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | (12) | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| SALDO INICIAL | | 5.568,00 | 2.784,00 |
| HONORARIOS CONTRATADOS EN EL PERIODO DEL PERIODO | | 54.000,00 | 51.000,00 |
| PAGOS POR HONORARIOS | | 54.000,00 | 48.216,00 |
| **SALDO DEL PERIODO** | | **5.568,00** | **5.568,00** |

## 23. LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.

En el Suplemento del Registro Oficial No. 95, del 23 de diciembre de 2009, se publicó la "LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO" Y LA "LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR", la misma que introduce importantes reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI y otros cuerpos legales, cuya vigencia rige a partir de Enero de 2010.

**24. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE**.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de marzo de 2013) no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos y cifras mostradas o en la interpretación de los mismos.

**Sra. Yolanda Salazar Gallo**
**GERENTE**

**Dra. Ximena Infante Jumbo**
**CONTADORA**