

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2012**

MODELO DE ESTADOS FINANCIEROS NEC 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultado integral:	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo:	6-7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas

NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS:	NOTA	Página
Información general		8
Políticas contables		8
Efectivo y equivalente de efectivo	1	11
Cuentas por cobrar comerciales	2	11
Otros Activos Corrientes	3	11
Propiedad maquinarias y equipo	4	12
Cuentas por cobrar largo plazo	5	12
Cuentas por pagar	6	12
Impuestos por pagar	7	12
Capital Social	8	12
Reservas	9	13
Aportes futuras capitalizaciones	10	13
Resultados	11	13
Ingresos	12	14
Gastos por naturaleza	13	14
Impuesto a la Renta	14	14
Contratos	15	15
Reclasificación	15	15
Eventos Subsecuentes	17	15

1. El listado anterior incluye las notas a los estados financieros de mayor aplicación en el Ecuador.
2. La referencia a los párrafos de las normas y las notas explicativas resaltadas deberán ser eliminadas cuando se prepare el informe definitivo.

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	NOTAS	2,012	2,011
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA-BANCOS	1	4,479.32	7,104.06
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	2	16,548.48	10,617.52
RETENCION IMPUESTO A LA RENTA	3	3,276.07	3,275.57
RETENCION IVA	3	2,851.62	2,535.86
GASTOS PREPAGADOS	3	4,435.62	9,879.06
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		31,591.11	33,412.07
ACTIVO FIJO			
INMUEBLES	4	182,911.68	192,465.25
MAQ. MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS	4	680.00	680.00
DEPRECIACION ACUMULADA	4	-41,591.69	-32,978.87
TOTAL ACTIVOS FIJOS		141,999.99	160,166.38
OTROS ACTIVOS			
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO	5	173,903.06	280,490.04
TOTAL OTROS ACTIVOS		173,903.06	280,490.04
TOTAL DEL ACTIVO		347,494.16	474,068.49
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR	6	1,424.18	79,125.30
IMPUESTOS POR PAGAR	7	1,647.76	10.09
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3,071.94	79,135.39
TOTAL DEL PASIVO		3,071.94	79,135.39
PATRIMONIO NETO			
CAPITAL	8	1,000.00	1,000.00
RESERVAS	9	21,335.72	21,335.72
SUPERAVIT	10	368,177.66	368,177.66
UTILIDAD (PERDIDAS) ACUMULADAS	11	107,431.98	107,431.98
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO			
ACUMULADAS	11	-103,012.26	-103,012.26
UTILIDAD (PERDIDAS) EJERCICIO	12	-50,510.88	
TOTAL PATRIMONIO NETO		344,422.22	394,933.10
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		347,494.16	474,068.49

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	NOTAS	2,012	2,011
INGRESOS	13		
ARRIENDOS		18,162.00	18,162.00
INTERESES EN PRESTAMOS Y OTROS		9,278.70	10,728.00
OTROS INGRESOS		1,111.04	1,921.39
TOTAL INGRESOS		28,551.74	30,811.39
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	14		
GASTOS OPERACIONALES		60,896.23	57,527.15
GASTOS NO OPERACIONALES		18,166.39	18,246.84
TOTAL GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS		79,062.62	75,773.99
UTILIDAD / (PERDIDA) DEL EJERCICIO		-50,510.88	-44,962.60

Nota: El formato detallado anteriormente incluye los gastos agregados de acuerdo a su naturaleza. Sírvase ver la página anterior para fines de discusión del formato del estado de resultado integral.

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva por Revalorización Activos</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados Aplicación de NIIF'S</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	1.000	368.177,66		76.740,53	21.335,72		467.253,91
Aporte compensación de créditos							
Perdida del ejercicio				-27.358,21			-27.358,21
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1.000	368.177,66		49.382,32	21.335,72		439.495,70
Aporte futuras capitalizaciones							
Revaluación de propiedad, maquinarias y equipos							
Compensación pérdidas acumuladas							
Perdida del ejercicio				-44.962,60			-44.962,60
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1.000	368.177,66		4.419,72	21.335,72		394.933,10
Resultados acumulados proveniente adopción primera vez de NIIF'S							
Regulación cuentas de activo y registro valores por pagar aplicación NIIF'S							
Enjugacion pérdidas acumuladas años anteriores							
Utilidad/ Pérdida del ejercicio				-50.510,88			-50.510,88
Reserva Legal							
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1.000	368.177,66		-46.091,16	21.335,72	0	344.422,22

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Excedente de los ingresos sobre los egresos	-50,510.88	-44,962.60
 <u>Ajustes para conciliar la utilidad (Pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de operaciones</u>		
Depreciaciones	8,612.82	18,246.84
Amortizaciones	20,743.01	11,166.08
 <u>Cambios netos en activos y pasivos de operaciones</u>		
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar	5,930.97	-8,084.08
Aumento (Disminución) Inventarios		
Aumento (Disminución) Otras Cuentas Largo Plazo	30,920.01	61,904.91
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar	-	-13,387.96
Aumento (Disminución) Obligaciones Fiscales y Laborales	-1,637.05	1,277.89
Aumento (Disminución) Provisiones y Otras Cuentas por Pagar	-	
Aumento (Disminución) Provisiones y Otras Cuentas por Pagar		-
Efectivo Neto Provisto en Actividades Operativas	14,058.88	26,161.08

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Flujos de efectivo en actividades operativas</u>		
Efectivo Recibido de Clientes y Otros	19,339.20	25,777.31
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	-16,459.63	-18,239.67
Intereses Pagados		
Otros Ingresos	20,951.47	39,131.42
Otros Egresos	-9,772.16	-20,507.98
Efectivo utilizado por flujo de operaciones	14,058.88	26,161.08
<u>Flujos de efectivo en actividades de inversión</u>		
Adición, Transferencias y/o Reclasificaciones de Activos Fijos		
Ventas, Bajas de Activos Fijos		
Incremento neto de Activo Diferido		
Efectivo neto utilizado provisto en actividades de inversión	-	-
<u>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento</u>		
Aumento (Disminución) CUENTAS POR PAGAR	-67,194.50	-83,970.82
Aumento (Disminución) CUENTAS POR PAGAR		
Aumento (Disminución) Superávit por Valuación		
Aumento (Disminución) Aportes Futuras Capitalizaciones		
Aumento (Disminución) RESULTADOS Acumulados	50,510.88	44,962.60
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	-16,683.62	-39,008.22
Aumento neto de Caja y Equivalentes	-2,624.74	-12,847.14
Caja y Equivalentes a Principio de Año	7,104.06	19,951.20
Caja y Equivalentes a Final de año	4,479.32	7,104.06

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA. se constituyó en la ciudad de Quito el 19 de diciembre de 1986 mediante escritura pública.

La principal actividad de la Compañía es el alquiler de Bienes Inmuebles a cambio de una retribución o contrato para Vivienda.

(1) La inflación registrada del 4.16% por la variación en los índices de precios al consumidor, afecta la comparabilidad de determinados importes contenidos en los estados financieros adjuntos por el período que terminó el 31 de diciembre de 2012. Por esta razón, dichos estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia, principalmente si se los analiza comparativamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

ANTECEDENTES

Nota: Las Compañías deben revelar en el resumen de políticas contables significativas las bases de medición utilizadas en la preparación de los estados financieros, y las otras políticas contables utilizadas correspondientes al entendimiento de los estados financieros. Una política contable podría ser significativa debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía aún si los importes para el período en curso y períodos anteriores no son materiales.

Al decidir si se debería revelar una política contable particular, la gerencia considera si la revelación asistiría a los usuarios a entender la forma en que las transacciones, otros eventos y condiciones se reflejan en la situación financiera y la información sobre el rendimiento reportados. La revelación de políticas contables particulares resulta especialmente útil para los usuarios cuando dichas políticas se toman de las alternativas permitidas en las Normas e Interpretaciones.

Cada Compañía considera la naturaleza de sus operaciones y las políticas que los usuarios de los estados financieros esperarían que fueran reveladas para cada

tipo de Compañía. Igualmente, es apropiado revelar cada política contable significativa que no sea especialmente requerida por las NIIF, pero que sea seleccionada y aplicada de conformidad con la NIC 8, Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Para propósitos de integridad, se han presentado políticas contables para algunas partidas inmatrimales en estos estados financieros, a pesar de no ser requerido según las NIIF.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de COMPAÑÍA INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

2.2 Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha, los cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Según se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene déficits acumulados a esas fechas por USD 50,510 y USD 44,963 respectivamente. En adición al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre del 2011, el flujo de efectivo proveniente de y usado en las actividades de operación es positivo en USD 14,058 y USD 26,161 respectivamente. Estas situaciones indican, que la continuidad de la Compañía como negocio en marcha y la generación de flujos operativos positivos dependen del cumplimiento de los resultados de eventos futuros.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre la base de que INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA. seguirá como un negocio en marcha, considerando que los accionistas no tienen planes o intenciones de reducir las operaciones de la Compañía.

2.3 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Constituyen el efectivo disponible, saldos en bancos.

2.4 Cuentas Comerciales Por Cobrar Y Otras Cuentas Por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 60 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 2.

2.5 Ingresos

Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes

2.6 Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta del ejercicio 2012, de conformidad a lo establecido en el Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y al Reglamento para la Aplicación a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno emitido mediante Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial 209 de junio 8 del 2010, las compañías deberán considerar como impuesto a la renta del ejercicio el mayor valor entre el anticipo calculado para el año 2012 (nota 24) conforme a lo establecido en la normativa vigente y el impuesto a la renta causado.

El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2012 fue de USD 2.351,15 y al no existir utilidades en el ejercicio no hay impuesto a la renta causado; en consecuencia, la Compañía registró los USD 2.351,15 en resultados como impuesto a la renta.

2.7 Tarifa impuesto a la renta año 2011 y sucesivos

De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

2.8 Índices De Precios Al Consumidor

El siguiente cuadro preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor.

<u>AÑO</u>	<u>VARIACION PORCENTUAL</u>
2008	9
2009	4
2010	3
2011	5
2012	4

1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2012 está conformado de la siguiente manera:

	2012	2011
CAJA	40.00	40.00
BANCOS	4,439.32	7,064.06
	4,479.32	7,104.06

2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2012 se resumen:

	2012	2011
ARRIENDOS POR COBRAR EQR		
EQUATOROSES	6,962.10	2,784.84
ALMEIDA GUZMAN & ASOCIADOS	0.00	1,500.00
FDC FINANCIAL INC.	5,810.00	4,842.00
EQR EQUATOROSES C.A.	3,776.38	1,490.68
	16,548.48	10,617.52

3. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de otros activos es como sigue:

	2012	2011
RETENCION IMPUESTO A LA RENTA	4,435.62	9,879.06
CREDITO FISCAL I.V.A.	2,851.62	2,535.86
SEGUROS ANTICIPADOS	4,435.62	9,879.06
	11,722.86	22,293.98

4. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2012 comprende:

	2012	2011
HACIENDA	0.00	9,553.57
MAQUINARIA Y EQUIPO	680.00	680.00
EDIFICIOS	182,911.68	182,911.68
DEPRECIACION ACUMULADA	-41,591.69	-32,978.87
	141,999.99	160,166.38

5. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Se componen de la siguiente manera:

	2012	2011
EQR - EQUATOROSES C.A.	70,615.04	182,531.82
FDC FINANCIAL INC.	103,288.02	97,958.22
	173,903.06	280,490.04

6. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar se resumen:

	2012	2011
EQR-EQUATOROSES C.A.	0.00	77,287.44
VARIOS	1,424.18	1,837.86
	1,424.18	79,125.30

7. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	2012	2011
RETENCION 70% IVA SERVICIOS	8.26	8.15
IMPUESTO A LA RENTA	1,637.53	0
341 OTRAS RETENCIONES APLI 2 %	1.96	1.94
	1,647.76	10.09

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social es de 1.000 dividido en un mil acciones iguales, acumulativas e indivisibles de U.S.D 1 dólar de valor nominal cada una.

CAPITAL SOCIAL	Valor USD	Número de Acciones	% Participación
DONOSO CASTRO FERNANDO XAVIER	10.40	10.40	1.04%
DONOSO CASTRO MARIA CRISTINA	10.40	10.40	1.04%
DONOSO CEVALLOS FERNANDO (HDROS)	979.20	979.20	97.92%
	1,000.00	1,000.00	100.00%

9. RESERVAS

Las reservas se componen de la siguiente manera:

	2012	2011
RESERVA LEGAL	550.51	550.51
RESERVA FACULTATIVA	20,785.21	20,785.21
	21,335.72	21,335.72

10. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

	2012	2011
CAPITAL ADICIONAL	368,177.66	368,177.66

Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la revaluación de las partidas de la propiedad, planta y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser total o parcialmente capitalizado, utilizarse para compensar pérdidas, pero no puede distribuirse como dividendo en efectivo.

La compañía, al 31 de diciembre de 2011 realizó el avalúo sobre la propiedad, planta y equipo con un perito independiente; el valor registrado de la revaluación fue por USD 2'239.408. En Junta de Accionistas fechada en 30 de noviembre de 2011, se propone que dicho valor sea utilizado para enjugar el déficit acumulado que mantiene la compañía hasta la presente fecha.

11. RESULTADOS

Un resumen de los resultados de la Compañía es como sigue:

	2012	2011
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	107,431.98	107,431.98
PERDIDAS ACUMULADAS	-103,012.26	-103,012.26
PERDIDAS DEL EJERCICIO	-50,510.88	0.00
	-46,091.16	4,419.72

12. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía (excluyendo los ingresos provenientes de inversiones, es como sigue:

	2012	2011
ARRIENDO TERRENOS SAN LUIS	18,162.00	18,162.00
INTERESES EN PRESTAMOS Y OTROS	968.00	968.00
OTROS INGRESOS	143.04	953.39
VENTAS OTROS TARIFA 0%	9,278.70	10,728.00
	28,551.74	30,811.39

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos operacionales y no operacionales reportados en los estados financieros es como sigue:

	2012	2011
GASTOS OPERACIONALES	60,896.23	57,527.15
GASTOS NO OPERACIONALES	18,166.39	18,246.84
	79,062.62	75,773.99

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Asamblea Nacional en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de 29 de Diciembre de 2010, aprobó El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión. En la que señala en las Disposiciones Transitorias, Primera que “Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013”.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 ha sido aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

La conciliación del impuesto a la renta fue preparada por la Compañía considerando la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a las operaciones.

Para el cálculo del impuesto a la renta del ejercicio 2012, de conformidad a lo establecido en el Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y al Reglamento para la Aplicación a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno emitido mediante Decreto Ejecutivo 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial 209 de junio 8 del 2010, las compañías deberán considerar como impuesto a la renta del ejercicio el mayor valor

entre el anticipo calculado para el año 2012, conforme a lo establecido en la normativa vigente y el impuesto a la renta causado.

El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2012 fue de USD 2.351,15, y al no existir utilidades en el ejercicio no hay impuesto a la renta causado; en consecuencia, la Compañía registró los USD 2.351,15 en resultados como impuesto a la renta.

a) **Arrendamientos**

COMPAÑÍA INMOBILIARIA CANTABRIA S.A CANSA decidió utilizar esta exención y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición para determinar la existencia de arriendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

15. CONTRATOS

Contrato de arrendamiento Inmobiliaria Cantabria S.A. CANSA, con fecha 4 de octubre de 1996 en la ciudad de Quito, donde EQR EQUATOROSES C.A.. toma en arrendamiento la hacienda San Luis con la finalidad de destinarla a cultivar flores para la exportación, levantar sobre la misma sus respectivas instalaciones y en general ejecutar las labores de siembra, cultivo y cosecha de productos agrícolas.

16. RECLASIFICACIONES

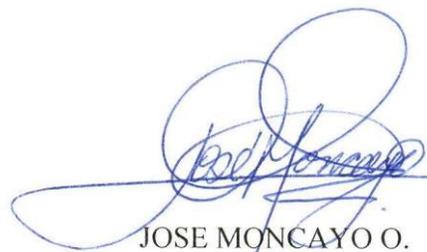
Al 31 de diciembre de 2012 ciertas cifras de los estados financieros de la Compañía han sido reclasificadas para efectos de presentación.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de este informe preparado por la administración (Febrero 8 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieron tener un efecto importante sobre los estados financieros.



MARIA CRISTINA DONOSO
GERENTE GENERAL



JOSE MONCAYO O.
CONTADOR