

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011



INMOBILIARIA CODIMCA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

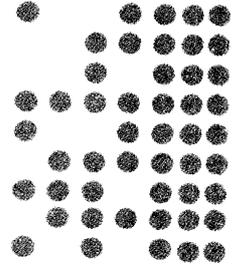
Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$/. - Dólares estadounidenses



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:

Inmobiliaria Codimca S.A.

5 de abril del 2012.

Estados financieros separados auditados

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmobiliaria Codimca S.A., que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y por el año terminado en esa fecha fueron revisados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento y con fecha 30 de mayo del 2011 emitimos nuestro informe sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

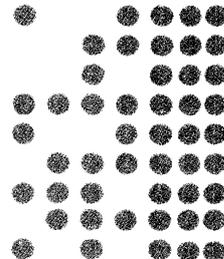
2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados no contienen distorsiones importantes.

Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs:(593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993

Email:administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador



4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros separados. Excepto por lo mencionado en el párrafo 6, los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Limitación a nuestro alcance

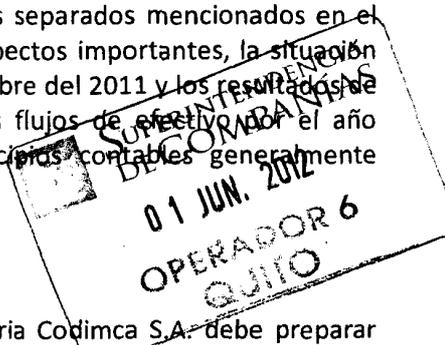
6. Al 31 de diciembre del 2011, Inmobiliaria Codimca S.A. mantiene una inversión de US/.950.000 en la compañía Maynada Holding LLC que fue constituida durante el año 2011 en los Estados Unidos de Norteamérica. La constitución de Maynada Holding LLC se realizó mediante la aportación de acciones que Inmobiliaria Codimca S.A. mantenía en la Corporación La Favorita S.A. a su valor nominal de US/.950.000. A la fecha de emisión de nuestro informe no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados de la compañía estadounidense "Maynada Holding LLC".

Opinión del auditor independiente

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados del asunto mencionado en el párrafo 6, los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Codimca S.A. al 31 de diciembre del 2011 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo del año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.

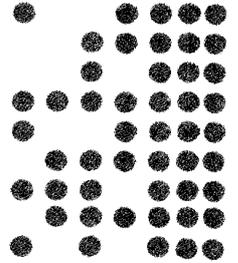
Asuntos relevantes

8. Derivado de lo mencionado en el párrafo 6, Inmobiliaria Codimca S.A. debe preparar estados financieros consolidados con la compañía Maynada Holding LLC. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.



Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs:(593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993

Email:administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador



9. La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

10. La compañía prepara sus estados financieros con base en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de su operación y flujos de efectivo de Inmobiliaria Codimca S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Informe de cumplimiento tributario

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**

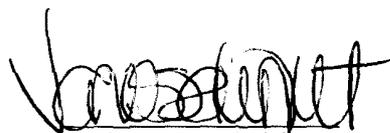
**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs:(593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993
Email:administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCEIRA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	3	50,208	24,286
Otras cuentas por cobrar	4	85,946	52,637
Activos por impuestos corrientes	5	11,557	12,462
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		147,711	89,385
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones	6	1,224,827	1,180,771
TOTAL ACTIVOS		1,372,538	1,270,156

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales		1,490	-
Otras cuentas por pagar	7	52,101	28,885
Obligaciones laborales		180	175
Pasivos por impuestos corrientes	8	7,475	3,997
TOTAL PASIVO		61,246	33,057
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	9	37,068	23,869
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	10	1,274,224	1,213,230
Reservas	11	2,321	2,321
Resultados acumulados	12	1,261,903	1,200,909
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,372,538	1,270,156


 Sra. Vanessa Wright
 Gerente General


 C.E.A. Miriam Carrión
 Contadora

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

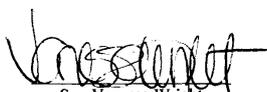
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos ordinarios	13	215,323	584,364
Costos operativos	14	-141,734	-154,326
Utilidad bruta		<hr/> 73,589	<hr/> 430,038
Otros egresos		-5,120	-1,972
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		<hr/> 68,469	<hr/> 428,066
Impuesto a la renta		-7,475	-3,997
Utilidad (Pérdida) neta integral total		60,994	424,069
 Cálculo de la ganancia por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias		60,994	424,069
Número de acciones ordinarias en circulación		10,000	10,000
Ganancia por acción básica		6.0994	42.4069


 Sra. Vanessa Wright
 Gerente General


 C.P.A. Miriam Carrión
 Contadora

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

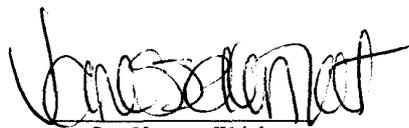
Nota	Capital asignado	Reservas		Resultados acumulados		Total patrimonio neto
		Reserva legal	Ganacias acumuladas	Resultados del año		
SALDOS AL 1 DE ENERO-DEL 2010	10,000	2,321	799,301	-		811,622
Dividendos			-22,461			-22,461
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				424,069		424,069
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	10,000	2,321	776,840	424,069		1,213,230
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales			424,069	-424,069		-
Ajustes a resultados acumulados			-			-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				60,994		60,994
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	10,000	2,321	1,200,909	60,994		1,274,224


 Sra. Vanessa Wright
 Gerente General

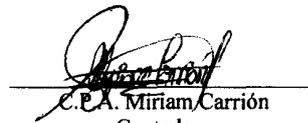

 C.A. Miriam Carrión
 Contadora

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	215,243	-215,780
Efectivo pagado a proveedores	-132,870	-115,746
Efectivo pagado por obligaciones laborales	-8,788	-8,361
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	-8,594	-42,835
Efectivo recibido por dividendos	5,603	573,992
Efectivo pagado por intereses	-	-1,550
Efectivo pagado por impuesto a la renta	-3,092	-1,878
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	-10,723	-500
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	56,779	187,342
Efectivo procedente de la venta de activos fijos	-	236,094
Efectivo procedente de la venta de inversiones en instrumentos de patrimonio	-44,056	101,440
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	-44,056	337,534
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	-	-25,000
Efectivo procedente de partes vinculadas	13,199	-475,851
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	-	-22,461
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	13,199	-523,312
Flujos de efectivo netos del año	25,922	1,564
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	24,286	22,722
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	50,208	24,286



Sra. Vanessa Wright
Gerente General



C.P.A. Miriam Carrión
Contadora

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	68,469	428,066
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	-	29,096
Impuesto a la renta del año	-7,475	-3,997
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	-33,309	-43,093
Activos por impuestos corrientes	905	-1,390
Cuentas por pagar comerciales	1,490	-
Otras cuentas por pagar	23,216	-224,821
Obligaciones laborales	5	-28
Pasivos por impuestos corrientes	3,478	3,509
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	56,779	187,342


 Sra. Vanessa Wright
 Gerente General


 C.P.A. Miriam Carrión
 Contadora

INMOBILIARIA CODIMCA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Abreviaturas usadas:

US/.	-	Dólares estadounidenses.
Codimca / Compañía	-	Inmobiliaria Codimca S.A.
Telthus	-	Telthus Cía. Ltda.
Bleston Global	-	Bleston Global S.A.
Makana	-	Inmobiliaria Makana S.A.
Astorgal	-	Astorgal Cía. Ltda.

**INMOBILIARIA CODIMCA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento, objeto social y reformas importantes a su estatuto social.-

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 29 de agosto del 1989, fecha de inscripción en el Registro Mercantil. Con fecha 2 de abril del 2001, la Compañía realizó un incremento de capital social para alcanzar la suma de US/.10.000

El objeto social de la Compañía es la compra y venta, planificación, ejecución y administración de bienes raíces, así como el alquiler, permuta y promoción de proyectos inmobiliarios.

1.2 Domicilio principal

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es el Lote 5 de la Avenida Eugenio Espejo y Avenida Interoceánica ubicada en la Vía Tanda en la ciudad de Quito – Ecuador.

1.3 Inversiones en Maynada Holding LLC

Al 31 de diciembre del 2011, Codimca mantiene una inversión de US/.950.000 en la compañía Maynada Holding LLC que fue constituida durante el año 2011 en los Estados Unidos de Norteamérica. La constitución de Maynada Holding LLC se realizó mediante la aportación de acciones que Codimca mantenía en la Corporación La Favorita S.A. por un valor en libros de US/.950.000. Los estados financieros de la compañía estadounidense "Maynada Holding LLC" no han sido auditados.

1.4 Precios de transferencia

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de "precios de transferencia" para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como "partes relacionadas", de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre "partes relacionadas" (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre "partes independientes". A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Preparación de los estados financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Principios Contables Generalmente Aceptados en el Ecuador y están basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

2.2 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las "NIIF" y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre del 2008, el cronograma de aplicación de las NIIF para **Codimca** será el siguiente:

- 1) Estados financieros de apertura: Corresponden a los primeros estados financieros que se deberán presentar utilizando las disposiciones contenidas en la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 1 de enero del 2011.
- 2) Estados financieros intermedios: Corresponden a los estados financieros que se deberán presentar (para efectos comparativos) utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 31 de diciembre del 2011.
- 3) Estados financieros con base en las NIIF: Corresponden a los estados financieros que se deberán preparar utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. La preparación de estos estados financieros se efectuará a partir del 1 de enero del 2012.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía no ha estimado las diferencias que podrían existir entre los estados financieros emitidos el 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 de conformidad con "NEC" y los estados financieros emitidos a esas mismas fechas de conformidad con "NIIF".

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las "NIIF", en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el "IASB".

Por último, la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías en enero del 2011 establece entre otros aspectos importantes, lo siguiente:

- La Compañía deberá aplicar las "NIIF" para las Pymes.
- La Junta General de Accionistas deberá aprobar el cronograma de implementación de las NIIF hasta el 31 de mayo del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- El directorio de la compañía o el órgano competente deberá aprobar la conciliación patrimonial al 1 de enero del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- En marzo del 2013, la Junta General de Accionistas deberá aprobar los primeros estados financieros preparados con base NIIF, así como los estados financieros convertidos a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

2.3 Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros con base en principios contables generalmente aceptadas para compañías en proceso de disolución y liquidación.

2.4 Efectivo y equivalentes.-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Los valores incluidos en el rubro cuentas por cobrar comerciales se muestran a su valor de costo y provienen de la prestación de servicios efectuada por la Compañía. Los deudores comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se cobran.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de los valores pendientes de cobro que se encuentran vencidos. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días que se pueden extender hasta 90 días. Las cuentas por cobrar comerciales 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.

2.6 Activos fijos.-

a) Medición inicial.-

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación.-

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo:</u>	<u>tasas:</u>
Edificios	5%
Equipo de computación	33%

d) Disposición de activos fijos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.7 Inversiones

Las inversiones efectuadas por la Compañía en las compañías donde no ejerce control ni influencia significativa se muestran al costo histórico.

Los dividendos recibidos se reconocen directamente en los resultados del año en que la Junta General de Accionistas de la entidad receptora de las inversiones ha aprobado la distribución de dividendos.

2.8 Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Las cuentas por pagar comerciales se muestran a su valor de costo y provienen de las compras de bienes y servicios efectuadas por la Compañía. Las cuentas por pagar comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se pagan.

El período de pago promedio de sus cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 120 días. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.10 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

2.11 Impuestos corrientes.-

Los activos y pasivos por impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al momento de liquidar el impuesto a la renta del periodo que se informa

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2011 y 2010, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente en el Ecuador; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta reconocido en los resultados de los periodos terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta debido a que el valor del impuesto a la renta causado de esos años fue menor.

2.12 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Reserva legal

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

2.15 Resultados acumulados

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con principios contables generalmente aceptados. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.16 Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo. De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bancos	20,208	24,286
Cajas	-	-
Inversiones a corto plazo (1)	30,000	-
TOTAL	50,208	24,286

(1) Corresponde a una inversión a plazo fijo en el Banco del Pichincha por el valor de US/.30.000 que venció en enero del 2010

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes vinculadas (1)	77,975	44,665
Impuesto al valor agregado - compras	7,971	7,972
TOTAL	85,946	52,637

(1) Ver composición en la Nota 9.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la fuente	518	5,204
Anticipos del impuesto a la renta	11,039	7,258
TOTAL	11,557	12,462

El siguiente es un resumen de principales movimientos de los activos por impuestos corrientes durante el 2011 y 2010:

<u>Resumen de movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Saldo inicial</u>	12,462	11,072
<u>Adiciones del año por:</u>		
Retenciones en la fuente	308	9
Anticipos del impuesto a la renta	7,778	3,997
Subtotal	20,548	15,078
<u>Compensaciones con:</u>		
Pasivos por impuestos corrientes	(3,980)	-
Bajas de impuestos	(5,011)	(2,616)
Subtotal	(8,991)	(2,616)
TOTAL	11,557	12,462

6. INVERSIONES

A continuación un resumen de las inversiones de la Compañía:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Maynada Holding LLC	(1)	950,000	-
Corporación La Favorita	(2)	99,512	990,551
Corporación Senior Suites	(3)	153,450	153,450
Produbanco		14,622	31,763
Otros menores		7,243	5,007
TOTAL		1,224,827	1,180,771

(1) Representa el 100% de las acciones de la compañía estadounidense Maynada Holding LLC (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.3)

(2) Representa menos del 0,10% del costo histórico de las acciones de la Corporación La Favorita S.A.. Durante el año 2010 la compañía registró dividendos recibidos en acciones por US/.176.884 (2010: US/.157.230)

(3) Corresponde a una membresía en el Club Senior Suites por medio del cual tiene el derecho de uso a perpetuidad de una suite en el mencionado Club. Esta membresía es transferible (bajo ciertas condiciones establecidas en el Reglamento del Club Senior Suites) y se presenta a su valor de costo histórico en los estados financieros

7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar de la Compañía:

Composición saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes vinculadas	(1)	51,382	26,666
Anticipos de clientes	(2)	-	80
Retenciones en la fuente		719	815
Otras cuentas por pagar		-	1,324
TOTAL		52,101	28,885

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 9.

8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2008, 2009, 2010 y 2011 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Pasivos por impuestos corrientes

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos corrientes de la Compañía:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos por impuestos corrientes	7,475	3,997
TOTAL	7,475	3,997

El siguiente es un resumen de los movimientos de las obligaciones tributarias durante los años 2011 y 2010 es el siguiente:

<u>Resumen de movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	3,997	488
Impuesto a la renta corriente	7,475	3,997
Subtotal	7,475	3,997
Compensación con activos por impuestos corrientes	(3,997)	-
Pagos efectuados en el año	0	(488)
Subtotal	(3,997)	(488)
Saldo final	7,475	3,997

c) **Conciliación tributaria**

A continuación un resumen de las conciliaciones tributarias de la Compañía:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	68,469	428,066
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	(214,507)	(573,992)
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	151,386	156,290
Base imponible	5,348	10,364
Impuesto a la renta corriente	1,284	2,591
Impuesto a la renta mínimo	7,475	3,997
Pasivo por impuesto corriente	7,475	3,997
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	10.9%	0.9%

9. **SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2011 y 2010, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Honorarios profesionales a favor de:		
Ximena de Wright	36,780	41,753
Telthus Cía. Ltda.	24,000	13,440
Walter Wright	1,918	-

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son equiparables a otras transacciones efectuadas con terceros.

Los saldos pendientes de cobro con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	2011	2010
<u>Incluido en otras cuentas por cobrar</u>		
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	33,243	33,243
Promotora Equinoccio S.A.	11,422	11,422
Inmobiliaria Makana S.A.	30,000	-
Otros menores	3,310	-
TOTAL	77,975	44,665

Los saldos pendientes de pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	2011	2010
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Astorgal Cía. Ltda.	46,176	16,176
Telthus Cía. Ltda.	4,400	6,600
Ximena de Wrioth	806	-
Accionistas	-	3,890
TOTAL	51,382	26,666

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	2011	2010
<u>Obligaciones con relacionadas a largo plazo</u>		
Walter Wright	12,987	-
Vanessa Wright	3,952	3,827
Ximena de Wright	9,105	9,124
Carolina Wright	6,471	6,356
Oliver Wright	4,553	4,562
TOTAL	37,068	23,869

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de corto y/o pago.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 10.000 acciones ordinarias de valor nominal US/.1 cada una.

11. RESERVAS

A continuación un resumen de las reservas de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reserva legal	2,321	2,321
Saldo final	2,321	2,321

12. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pérdidas acumuladas - distribuibles	1,261,903	1,200,909
Saldo final	1,261,903	1,200,909

13. INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS

A continuación un resumen de los ingresos por servicios prestados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intereses	816	-
Dividendos y utilidad en venta de acciones (1)	214,507	573,992
Otros ingresos ordinarios	-	10,372
Saldo final	215,323	584,364

(1) Al 31 de diciembre del 2011 incluye dividendos recibidos de US/.207.437 recibidos principalmente de la Corporación La Favorita y del Fideicomiso Hit. Al 31 de diciembre del 2010 incluye dividendos recibidos de la Corporación La Favorita por US/.157.230, del Fideicomiso Hit por US/.25.600, de Landuni S.A. por US/.5.798 y del Prohubanco por US/.1.647; incluye además ganancias al aplicar el método de participación al valuar sus inversiones en la compañía Fletcher, Lazo y Asociados por el valor de US/.2,322.

14. COSTOS DE SERVICIOS PRESTADOS

A continuación un resumen de los costos por servicios prestados de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Honorarios y servicios recibidos	43,942	45,319
Servicios contratados	27,714	24,284
Remuneraciones al personal	8,793	8,333
Seguridad	17,896	24,322
Impuestos y contribuciones	11,921	5,716
Mantenimiento y reparación	10,578	12,570
Otros menores	20,890	33,782
Total	141,734	154,326

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

16. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2012 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.