



DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

Reporte Financiero

31 de diciembre del 2012

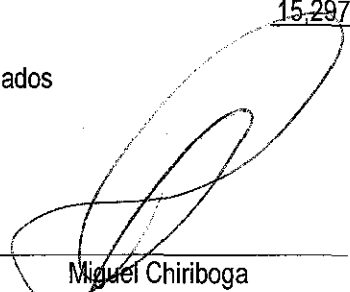
ÍNDICE DE CONTENIDO

NO.	CONTENIDO	PÁGINA
A	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	3
B	ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	5
C	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, NETO	6
D	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	7
1.	ENTORNO MACROECONÓMICO	8
i	Producto interno bruto	8
ii	Desempleo	9
iii	Inflación	1
iv	Sector externo	12
v	Sector financiero	13
2.	INFORMACIÓN GENERAL	15
3.	PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	15
4.	ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIFs	25
5.	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	30
6.	ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	30
7.	CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	31
8.	PAGOS ANTICIPADOS	32
9.	INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPOS	33
10.	ACTIVOS INTANGIBLES	35
11.	PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	35
12.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	36
13.	IMPUESTOS	36
14.	OBLIGACIONES ACUMULADAS	38
15.	OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS	39
16.	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	40
17.	PATRIMONIO	42
18.	INGRESOS ORDINARIOS	43
19.	COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA	44
20.	GASTOS FINANCIEROS	46
21.	COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS	46
22.	COMPROMISOS	49
23.	ASUNTOS TRIBUTARIOS	51
24.	RECLASIFICACIONES	51
25.	EVENTOS SUBSECUENTES	51
26.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	51

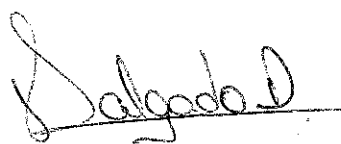
**A. DK MANAGEMENT SERVICES S.A.****ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
		(expresado en U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,836,980	827,539	1,213,795
Activos financieros disponibles para la venta	5	7,125,000	7,399,565	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1,423,643	1,134,370	3,111,050
Inventarios		95,088	66,461	32,067
Activos por impuestos corrientes	12	1,808,891	2,328,296	1,120,651
Pagos anticipados	7	126,604	135,694	111,323
Total activos corrientes		<u>12,416,206</u>	<u>11,891,925</u>	<u>5,588,886</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad, muebles y equipo, neto	8	2,488,720	2,706,299	2,447,521
Activos mantenidos para la venta	5	49,646	-	-
Activos intangibles, neto	9	246,766	225,789	132,660
Activo por impuestos diferidos	12	30,970	33,022	26,040
Cuentas por cobrar largo plazo	6	64,706	64,706	-
Total activos no corrientes		<u>2,880,808</u>	<u>3,029,816</u>	<u>2,606,221</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>15,297,014</u>	<u>14,921,741</u>	<u>8,195,107</u>

Ver notas a los estados financieros no consolidados


Miguel Chiriboga
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		(expresado en U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Obligaciones financieras	10	-	4,920,000	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	9,084,018	5,828,316	3,615,419
Pasivos por impuestos corrientes	12	957,266	827,740	288,093
Obligaciones acumuladas	13	<u>1,000,667</u>	<u>621,579</u>	<u>796,875</u>
Total pasivos corrientes		<u>11,041,951</u>	<u>12,197,635</u>	<u>4,700,387</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Obligaciones por beneficios definidos y total	14	<u>277,318</u>	<u>219,150</u>	<u>165,299</u>
Total pasivos		<u>11,319,269</u>	<u>12,416,785</u>	<u>4,865,686</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	16	100,000	100,000	100,000
Reservas	16	332,821	321,300	253,158
Resultados acumulados	16	<u>3,544,924</u>	<u>2,083,656</u>	<u>2,976,263</u>
Total patrimonio		<u>3,977,745</u>	<u>2,504,956</u>	<u>3,329,421</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>15,297,014</u>	<u>14,921,741</u>	<u>8,195,107</u>



Dorys Salgado
Contadora General

B. DK MANAGEMENT SERVICES S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (expresado en U.S. dólares)	<u>2011</u>
INGRESOS ORDINARIOS	17	45,903,047	41,756,436
GASTOS OPERACIONALES:			
Regalías	18	(23,745,291)	(21,306,688)
Gastos de administración	18	<u>(17,027,120)</u>	<u>(17,326,698)</u>
MARGEN BRUTO		5,130,636	3,123,050
Gastos financieros	19	(239,398)	(357,671)
Otras ganancias		<u>-</u>	<u>125,000</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		4,891,238	2,890,379
Impuesto a la renta:			
Corriente	12	(1,216,397)	(721,826)
Diferido	12	<u>(2,052)</u>	<u>6,982</u>
Total		<u>(1,218,449)</u>	<u>(714,844)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u><u>3,672,789</u></u>	<u><u>2,175,535</u></u>

Ver notas a los estados financieros no consolidados

Miguel Clairiboga
Gerente General

Dorys Salgado
Contadora General

C. DK MANAGEMENT SERVICES S.A.**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, NETO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011	100,000	50,002	203,156	2,976,263	3,329,421
Transferencia a reserva facultativa	-	-	68,142	(68,142)	-
Dividendos pagados	-	-	-	(3,000,000)	(3,000,000)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	2,175,535	2,175,535
Saldos al 31 de diciembre de 2011	100,000	50,002	271,298	2,083,656	2,504,956
Transferencia a reserva facultativa	-	-	11,521	(11,521)	-
Dividendos pagados	-	-	-	(2,200,000)	(2,200,000)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	3,672,789	3,672,789
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>100,000</u>	<u>50,002</u>	<u>282,819</u>	<u>3,544,924</u>	<u>3,977,745</u>

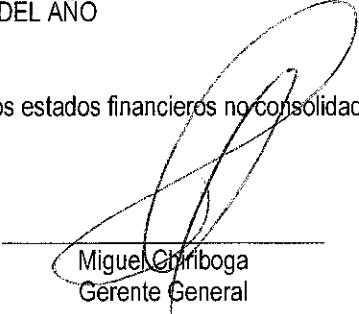
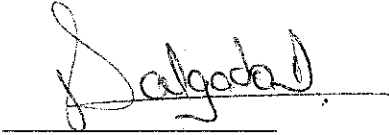
Ver notas a los estados financieros no consolidados

Miguel Chiriboga
Gerente GeneralDorys Salgado
Contadora General

**D. DK MANAGEMENT SERVICES S.A.****ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (expresado en U.S. dólares)	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		45,479,266	43,668,325
Pagos a proveedores y a empleados		(42,315,257)	(35,736,873)
Intereses ganados		95,593	67,128
Gastos interés		<u>(264,313)</u>	<u>(101,172)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>2,995,289</u>	<u>7,897,408</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedades, muebles y equipo		(490,481)	(1,485,969)
Adquisición intangibles	9	(116,652)	(193,129)
Compra de inversiones permanentes		(98,280)	-
Inversiones temporales		5,839,565	-
Préstamos relacionadas		<u>-</u>	<u>(8,524,565)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>5,134,152</u>	<u>(10,203,663)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obligaciones financieras	10	(4,920,000)	4,920,000
Dividendos pagados	16	<u>(2,200,000)</u>	<u>(3,000,001)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en / proveniente de actividades de financiamiento		(7,120,000)	1,919,999
EFFECTIVO EN CAJA Y EQUIVALENTES			
Aumento/disminución neto en efectivo en caja y equivalentes		1,009,441	(386,256)
SalDOS al comienzo del año		<u>827,539</u>	<u>1,213,795</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	<u>1,836,980</u>	<u>827,539</u>

Ver las notas a los estados financieros no consolidados


Miguel Chiriboga
Gerente General
Dorys Salgado
Contadora General

DK MANAGEMENT SERVICES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012****1. ENTORNO ECONÓMICO****i. Producto Interno Bruto**

Durante el primer semestre de 2012, prosiguió la desaceleración del crecimiento económico de América Latina y el Caribe que se había registrado el año anterior; sobre esta base, la CEPAL proyecta una expansión del 3,2% de la actividad económica para el año en su conjunto. El consumo privado fue el principal motor del crecimiento, gracias a la favorable evolución de los mercados laborales y la expansión del crédito y, en algunos casos, de las remesas.

Además, en varios países, el dinamismo de la inversión, sobre todo en el área de la construcción, y las exportaciones netas incidieron en la moderación de la desaceleración. Sin embargo, en general, el comercio exterior ha sido el principal canal por el cual la debilidad de la economía mundial influyó en el desempeño económico de América Latina y el Caribe, y ha habido una tendencia a la disminución de los precios de la mayoría de los principales bienes básicos de exportación de la región y un marcado enfriamiento de la demanda externa, sobre todo de Europa y Asia. En la mayoría de los países se están deteriorando los términos de intercambio y el déficit de la cuenta corriente de la balanza de pagos se está ampliando, aunque moderadamente, como consecuencia del deterioro de la balanza comercial.

En el caso de Ecuador, el 2012 cerró con claras señales de desaceleración luego de extraordinario crecimiento fue 8% anual en el 2011 de la mano de la inversión pública. A pesar de la bonanza petrolera, crece más lento el consumo de los hogares, los depósitos, el crédito y el sector externo. Al haber cerrado 2012 con mejores calificaciones de riesgo, el país arranca el 2013 con esperanzas de un crecimiento razonable en medio del entorno electoral, que se comerá el primer semestre, y de la crisis internacional, un crecimiento que no será menor al del 2012 y que estará en línea con la desaceleración de una economía que suma desafíos a mediano plazo y que camina al compás del petróleo.

La última cifra real de crecimiento, presentada por el Banco Central para el 2012 es del 4.8% anual.

El crecimiento de la economía ecuatoriana perdió fuerza a pesar de la bonanza petrolera originada en un precio récord de \$ 98 por barril de crudo ecuatoriano en 2012. Este superó en casi \$ 19 al valor presupuestado por el gobierno (\$79.7) y en \$ 1.45 al precio promedio de crudo ecuatoriano registrado un año atrás. Pero la desaceleración de la inversión, del consumo de los hogares y de las exportaciones impidió que el gran crecimiento de 2011 se repitiera en 2012.

En el primer semestre de 2013, los actores económicos estarán atentos a los resultados electorales y, hasta mayo, seguirán de cerca la organización de las nuevas autoridades. Aunque desacelerados, el consumo de los hogares y la inversión pública respaldarán el crecimiento de este año. Las previsiones realizadas por diversos organismos sobre el crecimiento del Ecuador en 2013 varían en

un rango de 3.2% (Banco Mundial) a 4.4% (Ministerio de Finanzas). En cambio, en diciembre, la CEPAL ajustó a la baja las proyecciones de crecimiento de Ecuador para 2013, de 4.5% a 3.5%.

En el 2012, las actividades económicas que presentaron una mayor contribución a la variación del 4.8% del PIB fueron: la Construcción, enseñanza y servicios sociales y de salud, Manufactura (sin refinación de petróleo) y Administración pública

	Contribución al crecimiento	Tasas de variación
Construcción	1.33%	14.00%
Enseñanza y salud	0.59%	7.60%
Manufactura (Sin ref. petróleo)	0.54%	4.60%
Administración pública	0.54%	9.30%
Otros elementos del PIB	0.45%	9.80%
Transporte	0.38%	5.70%
Comercio	0.32%	3.00%
Alojamiento y comida	0.24%	12.00%
Correo y comunicaciones	0.20%	7.00%
Otros servicios	0.70%	2.30%
Petróleo y minas	0.15%	1.50%
Actividades profesionales	1.13%	2.10%
Servicios financieros	0.12%	4.20%
Acuicultura y pesca de camarón	0.07%	13.30%
Electricidad y agua	0.07%	4.50%
Pesca (excepto camarón)	0.02%	3.80%
Agricultura	0.00%	0.10%
Servicio doméstico	-0.03%	-12.40%
Refinación de petróleo	-0.29%	-19.40%

La CEPAL ha proyectado para el 2012, con crecimiento moderado cercano al 5.0% En la historia reciente, nunca un año electoral fue de gran crecimiento y siempre estuvo acompañado de un mayor gasto. Al parecer, 2012 puede representar esta característica, pero si se logra 5% a fin de año, entonces será mejor que otros años electorales. La incertidumbre proviene del desenvolvimiento de la crisis internacional y la forma en que afecte a las economías latinoamericanas y a las economías latinoamericanas exportadoras de petróleo.

ii. Desempleo

2012 cerró con cifras récord de empleo a nivel nacional, la tasa de ocupación plena alcanzó 51.5% en septiembre de 2012; el subempleo bajó de 45.5% a 41.9% en el mismo período y el desempleo bajó a 5.04%, una cifra nunca antes registrada desde el cambio de la metodología de cálculo (2007). Es decir, según estos datos, de cada 100 personas económicamente activas que laboran en uno de los cinco centros urbanos del país, solo cinco están desempleados.

Guayaquil se mantiene como el centro urbano con mayor desempleo del país (5.54% en diciembre 2012), mientras Ambato es la ciudad con menor desempleo (3.32% en diciembre 2012)

La notable disminución del desempleo contrasta con la desaceleración de la economía. Generalmente, en una economía en auge, la demanda de empleo tiende a crecer para respaldar esa expansión pública y privada de los negocios e inversión. Lo contrario ocurre en período de crisis. 2011 cerró con un crecimiento económico extraordinario de 8% anual y un desempleo de 5.07%. Mientras que en 2012 el país creció en 4.8% (3.2% menos que el año 2011), el desempleo tiende a la baja. Al respecto, sorprende la evolución de la población económicamente activa (PEA) y la población económicamente inactiva (PEI), lo que influye en el cálculo de las tasas de empleo.

En concordancia, con el menor crecimiento proyectado para este año, en probable un ligero aumento del desempleo en 2013

Los datos que a continuación se presentan muestran los resultados obtenidos dentro de la investigación del mercado laboral del mes de diciembre del 2012 medidos por la evolución del desempleo, subempleo y ocupados, entre otros¹

Pero el record se dio en el incremento de cuatro puntos porcentuales en el índice de ocupación plena, de 45.60% en diciembre del 2010 a 49.90% en igual mes de diciembre del 2011. Parte del incremento de este índice se debe a la caída simultanea de 2% de la población económicamente activa (PEA) entre septiembre de 2010 y 2011. Esto significa que, en 2011, se incorporaron al mercado laboral 227.000 personas, un número menor en comparación con las 240.000 personas que se incorporaron en 2010.

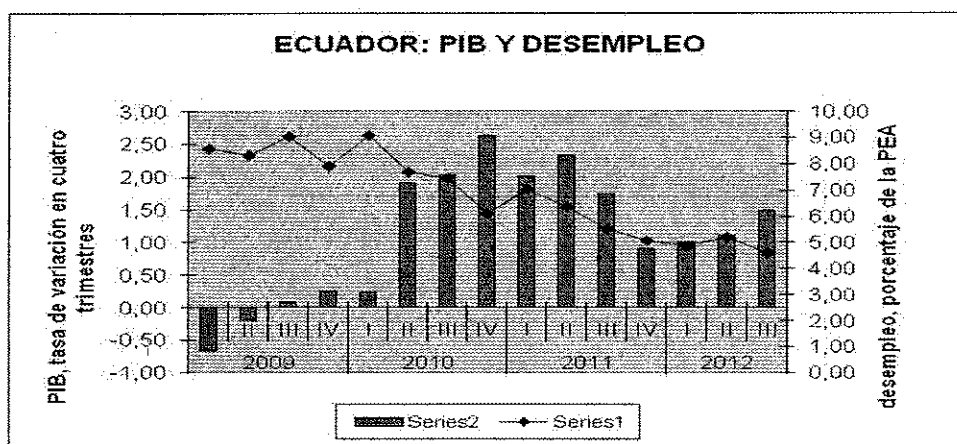
Para el año 2012, el salario básico unificado aumentó \$ 28 sobre los \$ 264 vigentes en 2011, con lo cual el sueldo mínimo que rige para 2012 llega a \$292. Este incremento de 10.6% representa casi el doble de la inflación de 2011 y de la inflación esperada de 2012, con lo cual se incrementan los costos operativos de las empresas.

Finalmente, la tasa de subocupación alcanzó el 39.83%, sobresaliendo la ciudad de Machala con el 38.54%. La tasa de ocupación plena cuyo concepto es igual al de los ocupados considerados el mes de diciembre, constituye el 52.07% de la PEA. Cabe mencionar que la subocupación sumada la ocupación plena y a los ocupados no clasificados conforman el total de ocupados, que al ser comparada con la PEA se denomina como tasa de ocupación global.²

¹ Informe del Banco Central del Ecuador. Coyuntura del Mercado Laboral: Cuenca, Guayaquil, Quito, Machala y Ambato N. 1.933 Pag. 91

² Coyuntura del Mercado Laboral. Banco Central del Ecuador

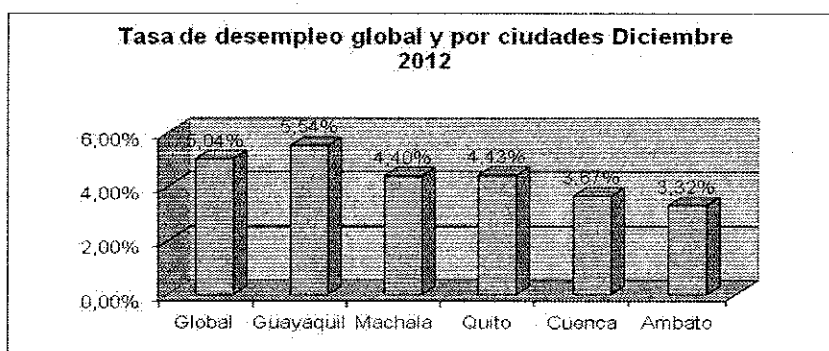
Gráfico #1: PIB y Desempleo



Fuente: BCE

El análisis de las cinco ciudades muestra que en diciembre la tasa de desempleo se situó en el 5.04%.

Gráfico #2: Desempleo



Fuente: BCE

iii. Inflación

En Diciembre del 2012 la inflación anual del Ecuador fue de 5.10%, menor que en el 2011 pero alta para una economía dolarizada

A nivel interno, el grupo de alimentos y bebidas alcohólicas tubo una inflación de; 22.55% seguido por el de bebidas no alcohólicas 5.81%. El año cerró con una inflación al alza y presiones tanto de los bienes transables como de los bienes no transables. Debido a presiones internas más que externas. Las dos veces que el Banco Central fijó la meta de inflación para el cierre del año, quedó por debajo de la inflación real. A fines de 2010 la meta de inflación de 2011 era de 3.69%, pero cerró

en 5.41%. Las previsiones en 2013, consideran un rango de 4.2% a 5.2% en un caso probable y una subida hasta 6% en un caso de mayores presiones internas, lo cual es significativo considerando que se trata de una inflación en dólares.

En el año 2012, el Índice de Precios al Consumidor registró una variación del 5.1% y para el 2011 fue de 4.47%.

iv. Sector Externo

En el 2012 el sector externo en conjunto perdió fuerza con respecto al 2011. En el año anterior las exportaciones expresadas en valor crecieron a un ritmo superior al 25% y las importaciones crecieron cerca del 20% anual. En 2012 ambas crecieron a menos de 10% anual.

Según la información del BCE, a finales del 2012 la Cuenta Corriente presentó un déficit de US \$ 199.9 millones, determinado por el saldo negativo de las Balanzas de Renta y Servicios. La Balanza de Bienes registró un saldo positivo de US\$ 69.0 millones, en donde las exportaciones alcanzaron un valor de USD 24.653.6 millones y las importaciones un valor de USD 24.584.6 millones. El déficit de las Balanzas de Renta y Servicios disminuyó en el 2012 en USD 47.6 millones relación al año 2011.

Las remesas también se desaceleraron en 2012, luego de mostrar una recuperación de los efectos de crisis de 2008. Su evolución está ligada al desempeño de España e Italia, principales emisores de remesas al Ecuador.

Las remesas de trabajadores recibidas durante el año de 2012 alcanzaron la suma de USD 2.446.4 millones, esto es, 8.5% menos que en el año 2011 (USD 2.672.4 millones). Desde que empezó la crisis económica principalmente en España y Estados Unidos, marcada por un menor crecimiento, contracción de la inversión y aumento del desempleo, el 2012 ha sido el año donde de menores flujos de remesas se ha recibido.

Ni que hablar de la inversión extranjera directa, que fue apenas USD 586.5 millones, disminuyó en USD 52.8 millones respecto al año 2011 (USD 639.3 millones). Esta tiende a la baja y se concentra en sectores estratégicos.

Es que las importaciones crecen más rápido que las exportaciones. De 2007 a 2012, el volumen de importaciones creció a un ritmo de 6% anual en promedio, mientras el volumen de exportaciones se mantuvo prácticamente constante. En parte eso muestra la falta de esfuerzo del sector exportador, pero también la falta de políticas que promuevan la inversión privada. Concretamente acuerdos comerciales con Estados Unidos y Europa es un tema prioritario que ha quedado a la deriva, perjudicando la planificación empresarial y desalentando la inversión.

Cuadro No. 1: Exportaciones Petroleras y No Petroleras

Exportaciones	2012 Miles de US \$	2011 Miles de US \$	Var. %
Petroleras			
Petróleo crudo	12.711.229	11.799.973	7,72%
Derivados	1.080.699	1.144.895	-5,61%
Sub-Total	13.791.928	12.944.868	6,54%
No Petroleras			
Tradicionales	4.407.519	4.528.931	-2,68%
No Tradicionales	5.652.574	4.848.554	16,58%
Sub-Total	10.060.093	9.377.485	7,28%
TOTAL	23.852.021	22.322.353	6,85%

Fuente: BCE

Cuadro No. 2: Importaciones

Importaciones	2012 Miles de US \$	2011 Miles de US \$	Var. %
Bienes de consumo	4.825.738	4.742.920	1,75%
Combustibles y Lubricantes	5.441.136	5.086.539	6,97%
Materias Primas	7.291.054	7.231.015	0,83%
Bienes de Capital	6.417.605	5.844.619	9,80%
Diversos	42.207	40.713	3,67%
TOTAL	24.017.740	22.945.806	4,67%

Fuente: BCE

v. Sector Financiero

Cuadro No. 3: Captaciones y Crédito de la Banca Privada

	Millones USD		Variaciones	
	dic-12	dic-11	Absoluta	Relativa
Captaciones	19.921	17.313	2.608	15,06%
Depósitos a la vista	7.997	6.790	1.207	17,77%
Depósitos a Plazo	11.925	10.523	1.402	13,32%
Cartera Total	15.641	13.618	2.023	14,86%
Cartera por vence	15.132	13.263	1.868	14,09%
Cartera vencida	510	355	155	43,54%
Índice Morosidad en %	3,26%	2,61%		

Fuente: BCE

Al 31 de diciembre del 2012, las captaciones de la banca privada alcanzaron un crecimiento de 15.06% frente a diciembre del 2011. Las captaciones aumentaron USD 2.260,8 millones con respecto a

diciembre del 2011. Los depósitos a la vista, entendidos como monetarios más ahorros representan el 40% del total captado, mientras el restante 60%, corresponde a depósitos a plazo.

Por su parte, el crédito total presenta un crecimiento de 14.86% frente a diciembre del 2011;

Es importante señalar que a diciembre del 2012 la cartera vencida aumentó respecto a diciembre del 2011, registrando un índice de morosidad de 3.26%, frente a 2.61% en diciembre del 2011.

Las tasas de interés presentaron una tendencia a la baja durante el 2012 como se puede apreciar en la siguiente tabla.

Cuadro No. 4: Tasas de Interés Referenciales

Tasas de interés referenciales				
	Pasiva	Activa	Legal	Máxima convencional
ene-12	4,53	8,17	8,17	9,33
feb-12	4,53	8,17	8,17	9,33
mar-12	4,53	8,17	8,17	9,33
abr-12	4,53	8,17	8,17	9,33
may-12	4,53	8,17	8,17	9,33
jun-12	4,53	8,17	8,17	9,33
jul-12	4,53	8,17	8,17	9,33
ago-12	4,53	8,17	8,17	9,33
sep-12	4,53	8,17	8,17	9,33
oct-12	4,53	8,17	8,17	9,33
nov-12	4,53	8,17	8,17	9,33
dic-12	4,53	8,17	8,17	9,33
Promedio	4,53	8,17	8,17	9,33

Fuente: BCE

2. INFORMACIÓN GENERAL

DK Management Services S.A. está constituida en el Ecuador desde el 3 de mayo de 1994 y su actividad principal es la operación de centros comerciales incluido la búsqueda y negociación de concesionarios, la firma de los contratos de concesión, la facturación y recaudación de los valores acordados.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene contratos firmados para la administración y operación de los centros comerciales Quicentro Shopping, Granados Plaza, San Marino Shopping, Quicentro Sur, San Luis Shopping y Maltería Plaza los mismos que son de propiedad de compañías relacionadas.

Durante el año 2011, la Compañía adquirió derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración Carapungo, cuyo objeto es la adquisición de terrenos en la parroquia Calderón del cantón Quito. Adicionalmente, la Compañía adquirió acciones de la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul, constituida mediante escritura pública del 25 de mayo de 2011 en el cantón Manta.

La inflación registrada del 4% por la variación en los índices de precios al consumidor, afecta la comparabilidad de determinados importes contenidos en los estados financieros adjuntos por el año que terminó el 31 de diciembre del 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.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

3.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de DK Management Services S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

Cumplimiento estricto.- Los estados financieros presentados por la compañía al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados especialmente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y los estados financieros a esta fecha han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos.

Los estados financieros de DK Management Services S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 30 de marzo del 2012 y 18 de febrero del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (PCGA anteriores), de acuerdo a lo establecido en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La NIIF 1 requiere que una entidad, al preparar los estados financieros de apertura que sirvan como punto de partida para su contabilidad según las NIIF, cumplan con cada una de las NIIF vigentes al final del primer período sobre el que se informa, por esta razón se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros las cuales han sido aplicadas de manera uniforme a todos los estados financieros presentados.

3.2 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

- Juicios

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la gerencia ha utilizado los siguientes juicios, aparte de aquellos que implican estimaciones, que tiene un efecto significativo en los valores reconocidos en los estados financieros:

Compromisos de Arrendamiento Financiero.- Durante al año 2012, La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento financiero para un activo fijo. La gerencia ha determinado que retiene todos los riesgos y las ventajas significativas de la propiedad de este activo y por lo tanto debe ser registrado como arrendamiento financiero.

- Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales.- La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

Deterioro de propiedad, muebles y equipo.- La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, muebles y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la

Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos por impuesto a la renta diferido.- Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

Vida útil y valor residual de activos.- La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. Durante el ejercicio, la vida útil y el valor residual de los no ha cambiado.

3.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

3.4 INVENTARIOS Y COSTO DE VENTAS

Los inventarios se encuentran medidos al menor entre el costo y su valor neto de realización (VNR). Este importe representa el precio de venta estimado menos todos los costos terminación y los costos necesarios para su venta.

Los rubros que componen los inventarios se encuentran valuados a su costo promedio ponderado de adquisición.

El costo de ventas representa el costo de reposición de los inventarios al momento de la venta, expresado en dólares americanos al cierre del ejercicio.

3.5 INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPO

Reconocimiento.- Se reconoce como instalaciones, muebles y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de instalaciones, muebles y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las instalaciones, muebles y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien. Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, muebles y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de instalaciones, muebles y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de instalaciones, muebles y equipo.

Método de depreciación, vidas útiles y valor residual.- El costo de instalaciones, muebles y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5
Pantallas gigantes	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos tecnológico y de computación	3
Equipos parqueaderos	10
Adecuaciones e instalaciones	10
Equipos varios	10

Baja de instalaciones, muebles y equipo.- Las instalaciones, muebles y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, robo y/o hurto provocado por caso fortuito o fuerza mayor. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, muebles y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada período DK Management Services S.A. evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Bienes bajo arrendamiento financiero - Los bienes adquiridos bajo arrendamiento financiero son depreciados por el plazo de su vida útil estimada que en general es igual a los activos poseídos o, si ésta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

3.6 ACTIVOS INTANGIBLES

Activos intangibles.- Los activos intangibles adquiridos de forma separada se reconocen inicialmente por su costo. Posterior al reconocimiento inicial, los activos intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada del intangible.

La vida útil de los intangibles de adquisición separada se definirá en función a su expectativa de uso. De manera general, la amortización de los activos intangibles se encuentra de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Software	3

La amortización del activo intangible es reconocida a lo largo de su vida útil como un gasto y su distribución sistemática se basa en la línea recta.

La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo reconocido el efecto de cualquier cambio como una estimación contable.

La vida útil de los activos intangibles se estima en cero a menos que exista un mercado activo donde comercializarlos o exista un compromiso en firma de adquirir el intangible al término de su uso por parte de la compañía.

La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deberán someterse a una comprobación de deterioro anual o de existir algún indicio del mismo.

3.7 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

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.

Impuestos diferidos.- Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponderables o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros..

3.8 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando DK Management Services S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

3.9 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio.- El importe de las obligaciones por beneficios definidos es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuário).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuário se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Vacaciones.- La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio al final del periodo. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

3.10 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como financieros u operativos. La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración. Cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, independientemente de la figura contractual, se tratará como un arrendamiento financiero; todos los demás arrendamientos que no cumplan con este requisito se clasifican como operativos.

Arrendamiento Financiero.- Los bienes bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la compañía y se reconocen a su valor razonable al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos según la NIC 23, en cuyo caso son capitalizados considerándolos como costos por préstamos.

Arrendamiento Operativo.- Los alquileres recibidos y pagados bajo arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

3.11 INGRESOS

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

Ingresos por prestación de servicios.- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de

realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos por venta de bienes.- Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

Ingresos por intereses.- Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

Ingresos por dividendos.- El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

3.12 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

3.13 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

3.14 PASIVOS FINANCIEROS

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra los bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

3.15 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS

PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

	<u>Normas Enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

NORMAS NUEVAS O ENMENDADAS

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

	<u>Normas nuevas o enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios a empleados (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros independientes (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014

La Gerencia estima que la aplicación de esta normativa comenzará a partir de su fecha de vigencia y no generará un impacto significativo en los estados financieros.

MEJORAMIENTOS A LAS NIIF CICLO 2009 – 2011 (Mayo 2009)

	<u>Norma</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 1	Aplicación repetida de la NIIF 1 Costos por Préstamos	Enero 1, 2013
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación del equipo de servicio	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de los instrumentos de patrimonio	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia e información del segmento para los activos y pasivos totales	Enero 1, 2013

3.16 COMPENSACIÓN DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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.

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2012 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2011.

En la preparación de estos estados financieros con arreglo a la NIIF 1, la Compañía ha corregido retroactivamente los saldos que figuraban en los estados financieros del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2011 de acuerdo con lo requerido por las citadas NIIF, aplicando todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas totales.

A. Las principales excepciones obligatorias, en su caso, son las siguientes:

a) Estimaciones.- Las estimaciones de una entidad realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueron erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

DK Management Services S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011), sin embargo, cuando se ha identificado diferencias en la aplicación de las estimaciones bajo PCGA anteriores, se ha realizado la rectificación como una corrección de error.

b) Baja en cuentas de activos financieros y pasivos financieros.- Excepto por lo permitido en el párrafo B3, una entidad que adopta por primera vez las NIIF aplicará los requerimientos de baja en cuentas de la NIIF 9 de forma prospectiva, para las transacciones que tengan lugar a partir de la fecha de transición a las NIIF. Por ejemplo, si una entidad que adopta por primera vez las NIIF diese de baja en cuentas activos financieros que no sean derivados o pasivos financieros que no sean derivados de acuerdo con sus PCGA anteriores, como resultado de una transacción que tuvo lugar antes de la fecha de transición a las NIIF no reconocerá esos activos y pasivos de acuerdo con las NIIF (a menos que cumplan los requisitos para su reconocimiento como consecuencia de una transacción o suceso posterior).

Esta exención también se aplica a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Para DK Management Services S.A. es aplicable la exención señalada precedentemente debido a que la Compañía cuenta con activos y pasivos financieros que en determinados casos se debieron dar de baja conforme los respectivos análisis realizados, sin embargo no se ha vuelto a reconocer activos o pasivos dados de baja previamente bajo PCGA anteriores.

B. Dentro de las principales exenciones optativas aplicadas por la compañía se pueden mencionar las siguientes:

a) Uso del valor razonable como costo atribuido.- La entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, muebles, y equipo por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

La entidad que adopta por primera vez las NIIF podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, muebles y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- (a) al valor razonable; o
- (b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF, ajustado para reflejar, por ejemplo, cambios en un índice de precios general o específico.

DK Management Services S.A. no ha aplicado la exención que le permite revaluar sus activos y tomar este reavalúo o reavaluos anteriores como costo atribuido a la fecha de transición. De acuerdo a la política contable seleccionada, la Compañía ha manifestado su intención de medir sus activos aplicando el modelo del costo a la fecha de transición y periodos futuros.

b) Beneficios a los empleados.- Según la NIC 19 Beneficios a los Empleados, una entidad puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que una entidad separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede optar por reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizase el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y

ganancias actuariales posteriores. Si una entidad que adopta por primera vez las NIIF utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

DK Management Services S.A. no aplicará el "Método de la Banda de Fluctuación" para reconocer una ganancia o pérdida actuarial ya que aplicará el método de reconocimiento inmediato permitido por la NIC 19, es decir, aplicará el reconocimiento inmediato en los resultados del período cualquier importe generado por una ganancia o pérdida actuarial producida a consecuencia de los cambios en las diferentes variables estadísticas aplicadas en el cálculo actuarial.

c) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente - La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

DK Management Services S.A. realizó lo siguiente:

- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.
- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y préstamos.

d) Costos por préstamos.- En virtud de la NIIF 1, la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado a partir del 1 de enero del 2010 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2010 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

DK Management Services S.A. optó por aplicar esta exención y adoptó como política la capitalización de los costos por préstamos incurridos para la construcción de activos calificados a partir de la fecha de transición, 1 de enero del 2011.

C. CONCILIACIÓN ENTRE NIIF Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN EL ECUADOR – Las conciliaciones que se muestran a continuación muestran la posición patrimonial de DK Management Services S.A. en aplicación a las NIIF.

- Conciliación al patrimonio de DK Management Services S.A. a la fecha de transición (01 de enero de 2011) y al primer período comparativo (31 de diciembre de 2011).

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores		2,632,821	3,421,301
Baja cuentas por cobrar irrecuperables	A	(7,169)	(7,119)
Provisión de cuentas incobrables	B	(40,140)	(4,998)
Provisión de beneficios a empleados no reconocida	C	(113,578)	(105,803)
Reconocimiento de impuestos diferidos	D	33,022	26,040
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		<u>2,504,956</u>	<u>3,329,421</u>
Efecto neto por transición a NIIF		(127,865)	(91,880)

- Conciliación a los resultados integrales de DK Management Services S.A. por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011:

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>
Utilidad de acuerdo a PCGA anteriores		2,211,520
Baja cuentas por cobrar irrecuperables	A	(50)
Provisión de cuentas incobrables	B	(35,142)
Provisión de beneficios a empleados no reconocida	C	(7,775)
Reconocimiento de impuestos diferidos	D	6,982
Utilidad de acuerdo a NIIF		<u>2,175,535</u>
Efecto neto por transición a NIIF		(35,985)

Notas explicativas de los ajustes por conversión a NIIF:

- A. Baja de cuentas irrecuperables.**– Las cuentas por cobrar son instrumentos financieros básicos no cotizados en un mercado activo que se deben medir a su costo amortizado, esto es, descontando aquellas pérdidas por deterioro causadas por la incobrabilidad. Para obtener este resultado se ha realizado un análisis de la antigüedad e incobrabilidad de saldos, depurando aquellas cuentas que no se espera rescatar a pesar de haber agotado los esfuerzos necesarios para su recuperabilidad. El

ajuste representa una disminución en el patrimonio de los accionistas por USD 7,119 y USD 50 a la fecha de transición (01 de enero de 2011) y al período comparativo (31 de diciembre del 2011) respectivamente.

- B. Provisión cuentas irre recuperables.-** El ajuste representa un incremento en la estimación de las cuentas incobrables. El análisis realizado para estimar este importe fue el deterioro de la cuenta por cobrar ocasionado por la antigüedad, la morosidad o los acuerdos de financiamiento de ser el caso. La revisión se la realizó partida por partida identificando en cada una de ellas el importe recuperable y su pérdida por deterioro. Este ajuste implica una disminución en el patrimonio de los accionistas por USD 4,998 a la fecha de transición (01 de enero 2010) y USD 35,142 al período comparativo (31 de diciembre del 2011) respectivamente.
- C. Provisión de beneficios a empleados no reconocidos.-** De acuerdo a la NIC 19, los beneficios a los empleados se denominan Obligaciones de Beneficios Definidos (OBD) y deben estar reconocidos íntegramente por cuanto constituyen obligaciones presentes que representarán un desprendimiento de recursos a su cancelación. DK Management Services S.A. no reconocía el total de las provisiones de jubilación patronal, desahucio y vacaciones de los trabajadores a la fecha de transición (01 de enero de 2011). A esta fecha se reconoció beneficios de los trabajadores por USD 50,826 en jubilación patronal, USD 25,922 en desahucio y USD 29,055 en vacaciones. Al primer período comparativo (31 de diciembre de 2011) las provisiones de desahucio y vacaciones fueron registradas contablemente en la parte que le correspondía al año y la provisión jubilación patronal se ajustó en USD 7,775.
- D. Reconocimiento de impuestos diferidos.-** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes aplicados en el reconocimiento de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos. Los efectos netos de las diferencias temporarias representaron el registro de activos por impuestos diferidos por USD 26,040 al 1 de enero del 2011 y por USD 6,982 al 31 de diciembre del 2011.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Diferencias Temporarias</u>			<u>Activo por Impuesto Diferido</u>	
	Diciembre 31,	Enero 1,	Tasa	Diciembre 31,	Enero 1, 2011
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>I.R.</u>	<u>2011</u>	
	(en U.S. dólares)			(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	55,031	58,389	22%	12,107	12,846
Desahucio	25,923	25,923	22%	5,703	5,703
Vacaciones	29,055	29,055	22%	6,392	6,392
Estimación de incobrables	40,090	4,998	22%	8,820	1,099
Total				<u>33,022</u>	<u>26,040</u>

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo, se componen de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Caja	25,350	23,950	4,130
Bancos	554,615	646,292	769,301
Inversiones temporales	<u>1,257,015</u>	<u>157,297</u>	<u>440,364</u>
Total	<u>1,836,980</u>	<u>827,539</u>	<u>1,213,795</u>

(1) Constituyen seis pólizas en los Bancos de Guayaquil y Produbanco a 120 días plazo, con una tasa del 5.50%; y un depósito en fondos de inversión en un banco del exterior.

Al 31 de diciembre de 2012 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

6. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Las inversiones al 31 de diciembre del 2012 están conformadas:

	Proporción de participación accionaria y poder de voto			Saldo contable		
	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
	Porcentaje			(en U.S. dólares)		
Inmocostazul S.A. (Nota 21)	75	75	-	7,125,000	3,380,000	-
Derechos fiduciarios (1)	-	75	-	-	4,019,565	-
DKTERRA S.A.	97,5	97,5	-	<u>49,646</u>	-	-
				<u>7,174,646</u>	<u>7,399,565</u>	-
CLASIFICACIÓN:						
Corriente				7,125,000	7,399,565	-
No corriente				<u>49,646</u>	-	-
Total				<u>7,174,646</u>	<u>7,399,565</u>	-

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros de DK Management Services S.A., también se presentan consolidados con sus compañías subsidiarias en las cuales posee una participación accionaria del 97,5% y 75%, tal como lo establece la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, DK Management Services S.A. presenta estados financieros separados.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía reconoció una pérdida por deterioro en el valor de su participación en las acciones de DK Terra S.A. por USD 48,634, en razón de que la subsidiaria ha presentado pérdidas acumuladas que han disminuido el importe recuperable de la inversión.

Fideicomiso de Administración Carapungo.- Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a los aportes realizados por la Compañía en calidad de constituyente beneficiario del "Fideicomiso Mercantil de Administración Carapungo" por USD 4 millones. Los derechos fiduciarios serán vendidos a terceros para la construcción de un centro comercial en la parroquia Calderón.

- (1) Con fecha junio y julio del 2012 se suscriben los contratos de compraventa y cesión de derechos fiduciarios entre la compañía DK Management Services S.A. propietaria del Fideicomiso Administración Carapungo y las compañías Florencio Holdings PTE Limited, Samara Servicios S.A. y Shopping Centers Investment Global Corporation. Los porcentajes de venta y valores pagados se detallan seguidamente:

CEDENTE	CESIONARIA	% DE VENTA	VALOR TOTAL (en U.S. dólares)
DK Management Services S.A.	Florencio Holdings PTE Limited	30	1,530,000
DK Management Services S.A.	Samara Servicios S.A.	20	1,020,000
DK Management Services S.A.	Shopping Centers Investment Global Corporation	<u>50</u>	<u>2,550,000</u>
	Total	<u>100</u>	<u>5,100,000</u>

Inversiones en Acciones.- Al 31 de diciembre del 2011, corresponde al 75% de las acciones adquiridas en la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul por USD 3,4 millones. Y la Administración estima que en el año 2013 se venderán las acciones a terceros para la construcción de un centro comercial en la ciudad de Manta. Adicionalmente al 31 de diciembre del 2012 la Compañía compró inversiones de DKTERRA USD 98,280 y a Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul USD 3,7 millones.

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no tiene las intenciones de vender las acciones de DKTERRA S.A.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Cuentas por cobrar comerciales:			
Concesionarios	1,365,955	904,708	776,186
Provisión para cuentas dudosas	(76,770)	(58,226)	(14,210)
Compañías relacionadas (Nota 20)	47,506	145,534	715,543
Subtotal	1,336,691	992,016	1,477,519
Otras cuentas por cobrar:			
Préstamos socios (Nota 20)	-	1,752	21,372
Anticipos a terceros	54,700	-	1,426,911
Préstamos empleados	20,305	51,688	52,595
Deudores varios	11,947	88,914	132,653

Cuentas por cobrar largo plazo:	<u>64,706</u>	<u>64,706</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,488,349</u>	<u>1,199,076</u>	<u>3,111,050</u>

CLASIFICACIÓN:

Corriente	<u>1,423,643</u>	<u>1,134,370</u>	<u>3,111,050</u>
No corriente	<u>64,706</u>	<u>64,706</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,488,349</u>	<u>1,199,076</u>	<u>3,111,050</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses, y son recuperables en la moneda de funcional de los estados financieros.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Un detalle de la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales se presenta a continuación:

Antigüedad	Diciembre 31,			
	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor bruto</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Valor bruto</u>	<u>Deterioro</u>
	(en U.S. dólares)			
Vigentes y no deterioradas	360,940		87,305	
De 1 a 90 días	958,449		681,148	
De 91 a 180 días	21,142		108,409	
De 181 a 360 días	1,219	(5,058)	153,635	(38,481)
Más de 361 días	<u>71,711</u>	<u>(71,712)</u>	<u>19,745</u>	<u>(19,745)</u>
	<u>1,413,461</u>	<u>(76,770)</u>	<u>1,050,242</u>	<u>(58,226)</u>

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados es como sigue:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Gastos pagados por anticipado:			
Seguros	<u>23,631</u>	<u>21,674</u>	<u>17,341</u>
Otros gastos prepagados	<u>102,973</u>	<u>114,020</u>	<u>93,982</u>
Total	<u>126,604</u>	<u>135,694</u>	<u>111,323</u>
Clasificación:			
Corriente y total	<u>126,604</u>	<u>135,694</u>	<u>111,323</u>

9. INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPO

Un resumen de las instalaciones, muebles y equipo es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Costo	3,191,145	4,335,290	3,207,569
Depreciación acumulada	<u>(702,425)</u>	<u>(1,628,991)</u>	<u>(671,736)</u>
Importe neto	<u>2,488,720</u>	<u>2,706,299</u>	<u>2,535,833</u>
CLASIFICACIÓN:			
Adecuaciones e instalaciones (1)	749,179	1,183,576	741,595
Equipos parqueaderos	785,225	785,395	-
Muebles, enseres y equipos de oficina	96,306	555,629	534,300
Equipos tecnológicos y de computación	498,753	168,317	132,430
Equipo de audio y video	-	287,565	226,197
Pantallas gigantes	490,126	-	-
Equipamiento navideño (1)	370,801	1,303,386	1,152,196
Equipos varios	92,242	24,100	23,654
Vehículos	27,322	27,322	29,880
Proyecto parqueaderos	81,191	-	279,005
Total	3,191,145	4,335,290	3,119,257
Depreciación acumulada	<u>(702,425)</u>	<u>(1,628,991)</u>	<u>(671,736)</u>
Total instalaciones, muebles y equipos netos	<u>2,488,720</u>	<u>2,706,299</u>	<u>2,447,521</u>

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía realizó decoraciones y remodelaciones en los centros comerciales Quicentro Shopping, San Luis Shopping y Quicentro Sur. Adicionalmente, realizó adecuaciones en los parqueaderos del Quicentro Shopping y Granados Plaza.

Los movimientos de las instalaciones, muebles y equipo son como sigue:

Costo:	Adecuaciones e instalaciones	Equipos parqueadero	Muebles y enseres y equipos de oficina	Equipos tecnológico y de computación	Equipo de audio y video	Pantallas gigantes	Equipamiento navideño	Vehículos	Equipos varios	Proyecto parqueaderos	Total
Saldo al 1 de enero del 2011	741,595	-	534,300	132,430	226,197	-	1,152,196	29,880	23,654	279,005	3,119,257
Adiciones	441,981	602,060	21,329	37,537	61,368	-	151,190	-	446	170,058	1,485,969
Retiros (ajustes)	-	183,335	-	(1,650)	-	-	-	(2,558)	-	(449,063)	(269,936)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1,183,576	785,395	555,629	168,317	287,565	-	1,303,386	27,322	24,100	-	4,335,290
Adiciones	112,344	-	14,946	107,494	-	490,296	91,050	-	45,974	81,191	452,999
Transferencias	(46,857)	-	(469,819)	290,565	(287,565)	-	-	-	23,380	-	-
Retiros (ajustes)	(499,884)	(170)	(4,450)	(67,623)	-	(170)	(1,023,635)	-	(1,212)	-	(1,597,144)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	749,179	785,225	96,306	498,763	-	490,126	370,801	27,322	92,242	81,191	3,191,145
Depreciación acumulada y deterioro:											
Saldo al 1 de enero del 2011	204,330	-	32,540	54,191	47,113	-	328,997	2,967	1,598	-	671,736
Gasto por depreciación	256,746	78,230	54,260	46,831	84,411	-	486,523	5,464	2,387	-	1,014,852
Ajustes	-	(54,001)	-	(1,038)	-	-	-	(2,558)	-	-	(57,597)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	461,076	24,229	86,800	99,984	131,524	-	815,520	5,873	3,985	-	1,628,991
Gasto por depreciación	79,681	78,738	8,829	141,271	-	49,147	88,971	5,479	7,044	-	459,160
Transferencias	-	-	(75,774)	131,524	(131,524)	75,774	(876,268)	-	-	-	-
Retiros (ajustes)	(452,634)	(9)	(2,012)	(54,198)	-	-	-	-	(605)	-	(1,385,726)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	88,123	102,958	17,843	318,581	-	124,921	28,223	11,352	10,424	-	702,425

10. ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles se resumen:

	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares)		
Costo software	440,356	373,642	92,201
Proyecto software ERP AX DYNAMICS	66,251	-	88,312
Menos amortización acumulada	<u>(259,841)</u>	<u>(147,853)</u>	<u>(47,854)</u>
Total activos intangibles, neto	<u>246,766</u>	<u>225,789</u>	<u>132,660</u>

Los movimientos de activos intangibles fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares)		
Saldos al inicio del año	225,789	132,660	163,986
Adiciones	134,885	193,129	16,528
Reclasificaciones	-	-	-
Amortizaciones	<u>(113,908)</u>	<u>(100,000)</u>	<u>(47,854)</u>
Saldos al final del año	<u>246,766</u>	<u>225,789</u>	<u>132,660</u>

El gasto amortización se incluye en la partida gasto amortización en el estado de resultado integral.

11. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a préstamos con un banco local con vencimientos hasta octubre del 2012 y que devengan una tasa de interés nominal anual del 8,95%.

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	1,385,689	1,173,311	1,246,717
Proveedores del exterior	38,931	9,856	1,710
Compañías relacionadas (Nota 20)	<u>573,156</u>	<u>2,915,043</u>	<u>1,478,596</u>
Subtotal	1,997,776	4,098,210	2,727,023
Otras cuentas por pagar:			
Compañías relacionadas del exterior (Nota 20)	6,915,000	1,350,000	-
IESS por pagar	64,289	57,620	69,278
Dividendos por pagar	-	-	500,000
Intereses por pagar	-	108,849	-
Anticipo clientes	14,832	111,892	780
Contrato LG	41,042	38,958	-
Otras cuentas por pagar	<u>51,079</u>	<u>62,787</u>	<u>318,338</u>
Total	<u>9,084,018</u>	<u>5,828,316</u>	<u>3,615,419</u>

13. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	Diciembre 31, 2012	2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Activos por impuestos corrientes:			
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,316,476	872,960	-
Impuesto renta años anteriores	-	1,007,407	1,120,651
Crédito tributario de IVA	<u>492,415</u>	<u>447,929</u>	-
Total	1,808,891	2,328,296	1,120,651
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto al Valor Agregado en ventas	627,804	535,441	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	258,390	205,220	84,993
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	<u>71,072</u>	<u>87,079</u>	<u>203,100</u>
Total	<u>957,266</u>	<u>827,740</u>	<u>288,093</u>

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los periodos que terminaron al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se calcula a la tarifa del 23% y 24% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% y 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente. A partir del año 2013 la tarifa del impuesto a la renta será del 22%.

La Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para medir sus activos y pasivos por impuestos diferidos utilizó la tarifa de impuesto a la renta que efectivamente espera liquidar o compensar en el periodo.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	4,891,238	2,933,347
Gastos no deducibles	423,686	180,269
Otras partidas conciliatorias	(26,243)	(106,008)
Utilidad gravable	<u>5,288,681</u>	<u>3,007,608</u>
Impuesto a la renta causado	<u>1,216,397</u>	<u>721,826</u>
Anticipo calculado impuesto renta	<u>295,731</u>	<u>218,059</u>
Impuesto a la renta del ejercicio cargado a resultados (1)	<u>1,216,397</u>	<u>721,826</u>
Impuesto a la renta diferido	<u>2,052</u>	<u>(6,982)</u>
Total	<u>1,218,449</u>	<u>714,844</u>

- (1) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2012 fue de USD 295,731, el impuesto a la renta causado es de USD 1,216,397; en consecuencia, la Compañía registró USD 1,216,397 en resultados como impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	872,960	1,076,536
Provisión del año	(1,216,397)	(721,826)
Impuestos anticipados	2,532,873	1,594,786
Devolución impuestos	(872,960)	-
Pagos	<u>-</u>	<u>(1,076,536)</u>
SalDOS a favor de la Compañía	<u>1,316,476</u>	<u>872,960</u>

Los impuestos anticipados corresponden a los pagos efectuados por anticipo pagado, retenciones en la fuente.

Saldos del impuesto diferido.- Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Año 2011</u>			<u>Año 2012</u>		
	Saldos al comienzo <u>del</u> <u>año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u> (en US. dólares)	Saldos al fin <u>del año</u>	Saldos al comienzo <u>del año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u> (en US. dólares)	Saldos al fin del <u>año</u>
Activo por impuestos diferidos en relación a:						
Jubilación patronal y desahucio	18,549	(739)	17,810	17,810	(776)	17,034
Provisión vacaciones	6,392	-	6,392	6,392	(2,785)	3,607
Cartera	<u>1,099</u>	<u>7,721</u>	<u>8,820</u>	<u>8,820</u>	<u>1,509</u>	<u>10,329</u>
Total	<u>26,040</u>	<u>6,982</u>	<u>33,022</u>	<u>33,022</u>	<u>(2,052)</u>	<u>30,970</u>

Precios de Transferencia.- Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia requerido por las autoridades tributarias, en razón de que el plazo para su presentación ante estas vence en el mes de junio del año 2013. A la fecha de emisión de los estados financieros, el estudio se encuentra en proceso de ejecución; y, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si existieran, carecen de importancia relativa.

14. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Las obligaciones acumuladas se detallan seguidamente:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Beneficios sociales	130,671	103,930	65,461
Participación a trabajadores	<u>869,996</u>	<u>517,649</u>	<u>731,414</u>
Total	<u>1,000,667</u>	<u>621,579</u>	<u>796,875</u>

Participación a Trabajadores.- De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	517,649	731,414	615,320
Provisión del año	869,996	517,649	731,414
Pagos efectuados	<u>(517,649)</u>	<u>(731,414)</u>	<u>(615,320)</u>
Saldos al fin del año	<u>869,996</u>	<u>517,649</u>	<u>731,414</u>

15. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Jubilación patronal.- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar jubilación patronal sin perjuicio de la jubilación que les corresponde por parte de IESS a los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Provisión por desahucio.- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Dichas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Jubilación patronal	189,887	151,133	115,751
Provisión por desahucio	<u>87,431</u>	<u>68,017</u>	<u>49,548</u>
Total	<u>277,318</u>	<u>219,150</u>	<u>165,299</u>

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se detallan seguidamente:

Año 2012

	Jubilación patronal	Provisión por desahucio (en U.S. dólares)	Total
Saldos al inicio del año	151,133	68,017	219,150
Costos del período corriente	49,721	22,799	72,520
Costo financiero	7,383	3,399	10,782
Efecto de liquidaciones anticipadas	<u>(18,350)</u>	<u>(6,784)</u>	<u>(25,134)</u>
Saldos al fin del año	<u>189,887</u>	<u>87,431</u>	<u>277,318</u>

Año 2011

	Jubilación patronal	Provisión por desahucio (en U.S. dólares)	Total
Saldos al inicio del año	115,751	49,548	165,299
Costos del período corriente	49,686	25,970	75,656
Costo por intereses	5,892	2,657	8,549
Efecto de liquidaciones anticipadas	<u>(20,196)</u>	<u>(10,158)</u>	<u>(30,354)</u>
Saldos al fin del año	<u>151,133</u>	<u>68,017</u>	<u>219,150</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 y el 1 de enero del 2011 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		%
Tasa(s) de descuento	8.68	8.68
Tasa(s) esperada del incremento salarial	4.50	4.50

16. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

Riesgo de crédito

Se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo moderado en relación a su cartera de clientes, pese a que mantiene un control recurrente, el historial de pagos reviste históricamente un deterioro en las cuentas por cobrar comerciales.

Durante el ejercicio 2012, las ventas de la Compañía ascienden a USD 45,721,360 y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a la misma fecha ascienden a USD 1,336,691 considerando una estimación de incobrabilidad de USD 76,770.

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas,

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo en caja y equivalentes (Nota 4)	1,836,980	827,539
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 5)	7,174,646	7,399,565
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>1,488,349</u>	<u>1,199,076</u>
Total	<u>10,499,975</u>	<u>9,426,180</u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras (Nota 11)	-	4,920,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)	<u>9,263,896</u>	<u>5,789,357</u>
Total	<u>9,263,896</u>	<u>10,709,357</u>

17. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 el capital social es de USD 100,000 que corresponden a quinientas acciones ordinarias y nominativas a valor nominal unitario de USD 200. Se encuentran totalmente pagadas.

Utilidad por acción.- Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 un detalle de la ganancia por acción es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad del período	3,672,789	2,211,521
Promedio ponderado de número de acciones	100,000	100,000
Utilidad básica por acción	36,73	22,12

Las utilidades por acción han sido calculadas dividiendo el resultado del período atribuible, por el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

RESERVA FACULTATIVA

Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

DIVIDENDOS DECLARADOS

Mediante Acta de Junta General de accionistas del 30 de marzo del 2012 y 30 de marzo del 2011 se declararon dividendos por USD 2,200,000 y USD 3,000,000 correspondiente a las utilidades del ejercicio 2011 y 2010 respectivamente.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010 los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en jurisdicciones de menor imposición o en paraísos fiscales, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero1, 2011
	(en U.S. dólares)		
Resultados acumulados	2,175,536	3,068,143	2,648,726
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(91,880)	(91,880)	(91,880)
Dividendos declarados	(2,200,000)	(3,000,000)	(2,500,000)
Transferencia reserva legal	-	-	(49,000)
Transferencia reserva facultativa	(11,521)	(68,142)	(99,726)
Utilidad del ejercicio	<u>3,672,789</u>	<u>2,175,535</u>	<u>3,068,143</u>
Total	<u>3,544,924</u>	<u>2,083,656</u>	<u>2,976,263</u>

Las siguientes partidas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos de reservas de ejercicios anteriores que de acuerdo a disposiciones societarias constituyen subcuentas de los Resultados Acumulados y podrán ser utilizados de la siguiente forma:

- **Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.-** Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado de los resultados acumulados ordinarios y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas; sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y

las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

- **Reserva de Capital.**- El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y además podrá ser capitalizado en la parte que exceda estas pérdidas. El saldo de esta cuenta podrán ser devuelto en el caso de la liquidación de la Compañía.

18. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de integración	29,533,726	26,327,827
Ingresos provenientes de servicios administrativos	10,525,567	9,389,791
Ingresos por servicios promocionales y otros	5,742,150	5,971,690
Intereses ganados	101,604	67,128
Total	<u>45,903,047</u>	<u>41,756,436</u>

19. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Regalías inmobiliarias	23,745,291	21,306,688
Gastos de administración	<u>17,027,120</u>	<u>17,326,698</u>
Total	<u>40,772,411</u>	<u>38,633,386</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Regalías inmobiliarias	23,745,291	21,306,688
Gastos por beneficios a los empleados (1)	3,755,622	3,053,287
Amortización y depreciación	573,067	1,057,255
Honorarios	22,440	109,491
Impuestos y contribuciones	123,960	175,779
Mantenimiento	1,798,474	1,415,228
Seguros	49,557	29,603
Servicios básicos	1,576,832	1,477,100
Suministros	246,525	916,467
Guardianía	1,621,164	1,682,459
Limpieza y mantenimiento	1,767,926	1,773,592
Gestión	89,477	66,752
Promoción y publicidad	3,779,475	4,644,546
Otros gastos deducibles	519,047	720,029
Otros gastos	1,103,554	205,110
Total	<u>40,772,411</u>	<u>38,633,386</u>

(1) **GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.**- El siguiente es un detalle de los gastos por beneficios a empleados:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos	1,541,113	1,391,777
Horas extras	169,988	90,113
Comisiones en ventas	-	35,067
Bonificaciones por Liquidaciones	43,375	66,996
Bonos navidad y cumplimiento objetivos	169,711	139,532
Décimo tercer sueldo	146,693	125,657
Décimo cuarto sueldo	48,676	45,194
Alimentación	108,010	74,616
Uniformes	40,627	26,307
Seguro de accidentes personales	40,867	32,742
Bonificación por despido intempestivo	14,675	32,462
Salario Digno	47	1,570
Participación trabajadores	869,996	517,649
Vacaciones	73,329	79,906
Capacitación	41,543	17,862
Aportes al IESS	233,038	203,143
Fondos de reserva	129,145	107,842
Provisión jubilación patronal	57,104	31,395
Provisión desahucio	27,685	33,457
Total	<u>3,755,622</u>	<u>3,053,287</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal total de la Compañía alcanza 203 y 183 empleados respectivamente.

20. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Intereses en obligaciones bancarias	155,464	210,021
Gastos bancarios	7,064	8,798
Impuesto a la salida de divisas	<u>76,870</u>	<u>138,852</u>
Total	<u>239,398</u>	<u>357,671</u>

21. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Accionistas

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 se detallan seguidamente:

Nombre de accionista	Número de acciones	% Participación
CASTIEL PTE. LTD.	255	51
Michel Deller Klein	175	35
Helen Deller Klein	<u>70</u>	<u>14</u>
Total	<u>500</u>	<u>100</u>

(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	Origen	2012 (en U.S. dólares)	2011
INGRESOS:			
Boyar S.A.	Local	-	511
Dismenin Cía. Ltda.	Local	-	42,413
Centro Comercial los Chillos S.A.	Local	15,000	31,136
DKTERRA S.A.	Local	8,191	26,851
Ekron Construcciones S.A.	Local	24,026	21,009
Endifa S.A.	Local	326,619	323,387
Inmobiliaria Costazul S.A.	Local	10,000	-
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (1)	Local	47,110	355,801
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	Local	19,589	154,078
Referencecorp S.A.	Local	47,325	108,927
Urbanización Naciones Unidas S.A.	Local	41,853	33,081
		<u>539,713</u>	<u>1,097,194</u>
REGALÍAS:			
Centro Comercial los Chillos S.A.	Local	2,704,973	2,526,126
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (1)	Local	5,095,736	4,881,517
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	Local	74,057	-
Referencecorp S.A.	Local	4,365,994	4,078,521
Urbanización Naciones Unidas S.A.	Local	11,504,531	9,820,524
		<u>23,745,291</u>	<u>21,306,688</u>

Continúa...

...Continuación

OTROS:

Centro Comercial los Chillos S.A.	Local	-	266
Endifa S.A.	Local	-	40,950
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (1)	Local	536,760	566,045
Referencecorp S.A.	Local	13,029	12,195
Urbanización Naciones Unidas S.A.	Local	31,141	40,536
		<u>580,930</u>	<u>659,992</u>

Activos disponibles para la venta (Nota 5)

Inmobiliaria Costazul S.A.	Local	7,125,000	3,375,000
Derechos Fiduciarios	Local	-	4,019,565
DKTERRA S.A.	Local	98,280	-
		<u>7,223,280</u>	<u>7,394,565</u>

Cuentas por cobrar (Nota 6)

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (2)	Local	26,370	118,234
EKRON Construcciones S.A.	Local	255	-
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	Local	15,220	-

DKTERRA S.A.	Local	661	-
Referencecorp S.A.	Local	-	24,316
Boyar S.A.	Local	-	2,909
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Local	5,000	75
		<u>47,506</u>	<u>145,534</u>
Otras cuentas por cobrar (Nota 6)			
Préstamos socios		-	<u>1,752</u>
Cuentas por pagar (Nota 12)			
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	Local	76,849	924,345
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Local	495,256	1,851,136
Referencecorp S.A.	Local	1,051	139,562
		<u>573,156</u>	<u>2,915,043</u>
Otras cuentas por pagar			
Florencio Holdings PTE Limited	Exterior	1,665,000	1,350,000
Samara Servicios S.A.	Exterior	1,500,000	-
Shopping Centers Investment Global Corp.	Exterior	3,750,000	-
		<u>6,915,000</u>	<u>1,350,000</u>

- (1) Corresponde a cuentas por pagar a compañías relacionadas por concepto de regalías por la operación y explotación de los centros comerciales.
- (2) Corresponden a saldos por cobrar por concepto de remodelaciones en la infraestructura del centro comercial San Marino Shopping efectuadas por la Compañía.

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

Las ventas de bienes a partes relacionadas se realizaron a los precios de lista usuales de la Compañía.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas tienen una antigüedad de máximo 30 días y no generan intereses. No se han realizado provisiones por deterioro para estos rubros.

Las compras se realizaron al precio de mercado descontado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

(c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de DK Management Services S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(d) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

Durante los años 2012 y 2011, los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos	316,421	291,554
Premios	75,292	73,498
Aporte Patronal	47,593	44,354
Utilidades	3,033	5,692
Beneficios	<u>91,065</u>	<u>29,070</u>
Total	<u>533,404</u>	<u>444,168</u>

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

22. COMPROMISOS

Contratos de Explotación

Con fecha 10 de enero del 2011 la Compañía celebró contratos de explotación comercial con las compañías relacionadas: Urbanizadora Naciones Unidas S.A., propietaria de los centros comerciales "Quicentro Shopping" y "Granados Plaza" de la ciudad de Quito, y con la compañía relacionada Inmobiliario Nuevo Mundo Inmomundo S.A. propietaria del centro comercial "San Marino Shopping" de la ciudad de Guayaquil; con fecha 4 de abril del 2011, se firmó un contrato similar con la compañía relacionada CCH Centro Comercial Los Chillos S.A.; desde el 4 de enero del 2010 se mantiene suscrito un contrato con la compañía relacionada Reference Corp S.A., propietaria del centro comercial "Quicentro Sur" de Quito; y, el 1 de agosto del 2012 se suscribe el contrato con la Inmobiliaria Torre Vieja S.A. propietaria del "Centro Comercial" y/o "La Maltería" de Latacunga. A través de estos contratos DK Management Services S.A., asume la explotación y operación comercial de los referidos centros comerciales y se encargará de toda su operación incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios de los centros comerciales. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a dichas compañías relacionadas un valor por concepto de regalías, cuyo cálculo se especifica en cada uno de los contratos; y que son calculados sobre un porcentaje de los valores mensuales de concesión.

Acuerdo complementario de operación y explotación comercial de parqueaderos

Con fecha 20 de julio del 2012 se firma el Acuerdo Complementario de Operación y Explotación Comercial de Parqueaderos entre Urbanizadora Naciones Unidas S.A. propietaria del Centro Comercial Quicentro Shopping y DK Management Services S.A. en el cual la Inmobiliaria entrega la operación y explotación comercial de parqueaderos a fin de que DK los opere, explote y administre; este, entregará un valor del 15% del total de la facturación total neta. Este acuerdo tendrá vigencia desde la fecha de su suscripción hasta el 31 de diciembre del 2013.

Permuta con el Municipio de Manta

Con fecha 22 de julio del 2011, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta y la empresa DK Management Services S.A., mediante instrumento privado acordaron permutar el lote de terreno de aproximadamente 31.3 hectáreas ubicado en la vía Manta – San Mateo de propiedad de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastzul, por el lote de terreno de aproximadamente 3 hectáreas ubicado en la Avenida Malecón, entre calles 20 y Vía Circunvalación de Manta sobre el cual está construido el Coliseo Lorgio Pinargote y la piscina olímpica (Denominado “Complejo Tohali”), después que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que DK construya sobre el lote San Mateo instalaciones deportivas de similares o mejoradas características a las que conforman el actual Coliseo Lorgio Pinargote y Piscina Olímpica construidos sobre el lote del Malecón
- Que el Municipio establezca el avalúo real de las propiedades a permutarse
- Que las propiedades a permutarse estén saneadas
- Que DK no inicie la construcción del Centro Comercial, sino una vez que el complejo deportivo que se construirá en el lote de San Mateo se encuentre operativo. Se comprometió a construir un Coliseo, una piscina Olímpica, las Cancha de uso múltiple, la infraestructura básica y los accesos interiores para futuro uso de la Liga Deportiva cantonal de Manta. Según el convenio, la Construcción de las nuevas instalaciones deportivas deberán realizarse dentro del terreno propiedad de Inmocoastzul.

La construcción de las instalaciones deportivas está previsto por un valor total y máximo de USD 3,197,000 más IVA.

El plazo para la instrumentación de la permuta mencionada es a partir del 31 de agosto del 2012.

Convenio DK Management Services S.A. y Corporación Favorita S.A.

Con los antecedentes expuestos, se celebra un convenio privado entre DK Management Services S.A. y Corporación Favorita S.A. el 22 de julio del 2011, en el cual DK se compromete a vender a la Corporación UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL ACCIONES, equivalentes al 25% del capital social de la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastzul por un valor de USD 1,250,000.

Una vez cerrada totalmente la transacción de compra de las acciones, la Corporación se compromete a entregar a compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastzul USD 500,000 como aporte a futuras capitalizaciones. Este dinero se utilizará en la construcción de las instalaciones deportivas.

Una vez que estén construidas las instalaciones deportivas y una vez celebrada y ejecutada la permuta:

- DK construirá un Centro Comercial conforme lo planificado.
- La Corporación deberá ceder a favor de DK 1,250,000 acciones emitidas por Inmocoastzul; y,
- DK suscribirá a favor de la Corporación un contrato de concesión comercial, de un área del Centro Comercial equivalente en metros cuadrados a los USD 1,750,000 que la Corporación entregó en concepto del pago del precio del 25% de las acciones emitidas por Inmocoastzul y el aporte para futuras capitalizaciones de esa empresa, monto que además será imputable al pago del valor único de concesión por 50 años contados a partir de la fecha de inicio de las actividades comerciales con atención al público de dichos locales comerciales que se concesionen.

23. ASUNTOS TRIBUTARIOS

En la Segunda Sala del Tribunal de lo Fiscal No. 1 se tramita el juicio No. 17502-2010-0180 relativo a la impugnación a la Resolución No. 117012010RREC039458 del SRI, que niega el reclamo administrativo de pago indebido del recargo del 20% en la determinación del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2006, dispuesto en el Acta de Determinación No. 1720100100171. La cuantía del juicio es de seis mil ciento cuarenta y un dólares de los Estados Unidos de América (USD 6,141) y el estado actual es de autos para sentencia. A criterio del abogado de la Compañía existen altas probabilidades de obtener un resultado favorable por existir precedentes jurisprudenciales que resuelven en el sentido de que el recargo no es aplicable a los ejercicios fiscales anteriores a los del 2008.

24. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2011 ciertas cifras de los estados financieros de la Compañía han sido reclasificadas para efectos de presentación.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (no consolidados) (marzo 20 del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros (no consolidados) adjuntos.

26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros - por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 18 de marzo del 2013 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia del Grupo, los estados financieros no consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.