

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral .

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	Dólares estadounidenses.
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera.



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

**EuraAuditInternational**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 12 de abril del 2013

A los Señores Accionistas de:

### **INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

#### *Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Cumbrewell S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de Inmobiliaria Cumbrewell S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 son presentados adjuntos únicamente como información comparativa y fueron examinados por otro auditor cuyo informe con fecha 20 de abril del 2012 expresó una opinión con una limitación en el alcance de auditoría.

#### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Inmobiliaria Cumbrewell S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

Quito, 12 de abril del 2013

A los Señores Accionistas de:

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Cumbrewell S.A., al 31 de diciembre del 2012, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Asunto que requiere énfasis*

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos según se explica con más detalle en la Nota 2a a los estados financieros adjuntos en la que la Administración de la Compañía explica que en el año 2012 la Compañía, adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) cuyos efectos se detallan en la Nota 3.

Paredes Santos & Asociados Cfa. Ltda.

No. De registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes  
Socio

No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,764	11,963
Cuentas y documentos por cobrar			
Clientes comerciales		6,096	3,706
Relacionadas	7	63,804	-
Otras cuentas por cobrar	8	-	2,342,600
Activo por impuestos corrientes		4,004	20,271
Total del activo corriente		<u>75,668</u>	<u>2,378,540</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	9	51,050	51,050
PROPIEDADES Y EQUIPOS	10	<u>3,734,479</u>	<u>1,478,479</u>
Total del activo		<u><u>3,861,197</u></u>	<u><u>3,908,069</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar			
Relacionadas	7	1,870,000	1,898,115
Otras cuentas por pagar		2,610	3,210
Pasivo por impuestos corrientes	11	<u>1,986</u>	<u>11,955</u>
Total del pasivo corriente		<u>1,874,596</u>	<u>1,913,280</u>
PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>1,986,601</u>	<u>1,994,789</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>3,861,197</u></u>	<u><u>3,908,069</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>INGRESOS</b>			
Arriendo de inmuebles		150,000	150,000
		<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Gastos en locales y oficinas		(105,255)	(103,013)
Honorarios profesionales		(7,091)	(5,598)
Otros gastos de funcionamiento		(10,437)	(5,416)
		<u>(122,783)</u>	<u>(114,027)</u>
Utilidad Operacional		27,217	35,973
Intereses pagados y otros egresos		(14,153)	(154)
		<u>(14,153)</u>	<u>(154)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		13,064	35,819
Impuesto a la renta	12	(21,252)	(18,803)
		<u>(21,252)</u>	<u>(18,803)</u>
Resultado integral del año		<u>(8,188)</u>	<u>17,016</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Superavit por Revaluación	Resultados		Total
						Adopción NIIF	Acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2011	80,000	2,080	12,864	190,913	848,339	859,178	(15,601)	1,977,773
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	17,016	17,016
Saldo al 31 de diciembre de 2011	80,000	2,080	12,864	190,913	848,339	859,178	1,415	1,994,789
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(8,188)	(8,188)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	80,000	2,080	12,864	190,913	848,339	859,178	(6,773)	1,986,601

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	147,610	169,450
Efectivo pagado a proveedores y empleados	314,791	(189,828)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>462,401</u>	<u>(20,378)</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de propiedades y quipos	(2,342,600)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,342,600)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Préstamo de relacionada	1,870,000	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>1,870,000</u>	<u>-</u>
Disminución neta de efectivo y sus equivalentes	(10,199)	(20,378)
Efectivo y sus equivalentes al principio de año	11,963	32,341
Efectivo y sus equivalentes al fin del año	<u><u>1,764</u></u>	<u><u>11,963</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo provistos por actividades de operación	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado integral del año	(8,188)	17,016
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación de edificios	86,600	63,802
	<hr/> 78,412	<hr/> 80,818
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
Documentos y cuentas por cobrar	406,406	(1,993,485)
Activo por impuestos corrientes	16,267	(20,271)
Documentos y cuentas por pagar	(28,715)	1,900,605
Pasivo por impuestos corrientes	(9,969)	11,955
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>	<hr/> <b>462,401</b>	<hr/> <b>(20,378)</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**NOTA 1 – ANTECEDENTES**

Inmobiliaria Cumbrewell S.A., fue constituida según escritura pública del 01 de julio de 1994. Con el objeto social de dedicarse principalmente adquirir, edificar y construir inmuebles, enajenarlos y administrarlos.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Cumbrewell S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para NIIF 9.	Enero 1, 2013
NIIF 7	Revelación – Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 9	Clasificación y medición para la contabilización del pasivo financiero.	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios 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 para empleados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011).	Enero 1, 2013

NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
NIC 1	Aclaración de requerimiento para la información comparativa.	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación de equipo de servicio.	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio.	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia y segmentos para activos y pasivos totales.	Enero 1, 2013
CINIIF 20	Costo de desmontaje en la fase de producción de una mina a cielo abierto.	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las mejoras y nuevas NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### **b) Traducción de moneda extranjera**

##### Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

##### Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados.

#### **c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

#### **d) Activos y pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "Clientes y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Proveedores y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Clientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Proveedores y otros pasivos financieros están representados en el estado de situación financiera por: Proveedores y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Cientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de servicios de arrendamiento en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía presta sus servicios de arrendamiento y ventas son de contado.

Proveedores y otras cuentas por pagar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

#### **e) Inversiones en acciones**

Son asociadas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades, lo que generalmente representa una participación superior al 50% de los derechos de voto.

La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo. Los dividendos procedentes de una asociada o subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

#### **f) Propiedades y equipos**

Se muestra al costo revaluado los terrenos y edificios, menos la depreciación acumulada para los edificios.

La depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

#### **g) Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que

generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

#### **h) Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011 – 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011 – 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### **i) Ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad. Así como se hayan transferido los riesgos y beneficios significativos de propiedad

#### **j) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

### **NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.**

En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Inmobiliaria Cumbrewell S.A., por ser una empresa considerada del tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Observando aspectos de dicha Resolución, la Compañía elaboró un cronograma de implementación y una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2011, debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas. Los saldos al 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para presentarse comparativos con los estados financieros del año 2012.

#### **Conciliación entre NIIF y NEC**

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

- a) **Conciliación del Patrimonio Neto elaborado según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y el según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 31 de diciembre del 2011.**

	<u>31 de diciembre del 2011</u>	<u>1 de enero del 2011</u>
<b>Patrimonio neto según NEC</b>	<u>1,135,611</u>	<u>1,118,595</u>
Revalúo de activos fijos	(1) 859,178	859,178
<b>Total ajustes, neto</b>	<u>859,178</u>	<u>859,178</u>
<b>Patrimonio neto bajo NIIF</b>	<u><u>1,994,789</u></u>	<u><u>1,977,773</u></u>

(1) El ajuste corresponde a la medición del valor razonable de los terrenos y edificios según el avalúo catastral.

- b) **Conciliación de la utilidad neta elaborada según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y según las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.**

No existen diferencias entre el Resultado Integral del año presentado según las NIIF y el presentado según NEC.

#### **NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionada con el siguiente concepto:

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

## NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Gerencia tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración. La tesorería de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio y las ventas son realizadas de contado.

### Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

## NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	1,530	2,020
Banco Bolivariano S.A.	234	9,943
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>1,764</u>	<u>11,963</u>

## NOTA 7 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**  
(Continuación)

Los siguientes saldos se encuentran pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVO</b>			
AEKIA S.A.	(1)	63,804	-
Saldo final al 31 de diciembre 2012 y 2011		<u>63,804</u>	<u>-</u>

(1) El saldo corresponde a saldos pendientes por recuperar en la renta del cuarto piso y parqueaderos del edificio Metrocar.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>PASIVO</b>			
AEKIA S.A.	(2)	1,870,000	1,898,115
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011		<u>1,870,000</u>	<u>1,898,115</u>

(2) Corresponde a un crédito para la compra de un terreno. Sobre el cual no se devengan intereses ni tampoco existe una fecha estimada de pago.

**NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipos a proveedores	(1)	-	2,342,600
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011		<u>-</u>	<u>2,342,600</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a anticipos entregados para la compra de un terreno. El cual fue liquidado durante el año 2012.

**NOTA 9 – INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comercializadora colombiana de Vehiculos S.A.		51,050	51,050
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011		<u>51,050</u>	<u>51,050</u>

## NOTA 10 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	Tasa anual de depreciación %
Terrenos	2,760,218	417,618	
Edificios	1,732,009	1,732,009	5%
Total de propiedades y equipos	<u>4,492,227</u>	<u>2,149,627</u>	
(Menos):			
Depreciación acumulada	(757,748)	(671,148)	
Total al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>3,734,479</u>	<u>1,478,479</u>	

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2012 y 2011	1,478,479	1,542,280
Adiciones (1)	2,342,600	-
Depreciación del año	(86,600)	(63,801)
Saldo final al 31 de diciembre 2012 y 2011	<u>3,734,479</u>	<u>1,478,479</u>

(1) La adición corresponde a la compra de un terreno.

## NOTA 11 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	916	11,200
Retenciones del impuesto al valor agregado	584	320
Retenciones del impuesto a la renta	486	435
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>1,986</u>	<u>11,955</u>

## NOTA 12 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(Ver página siguiente)

**NOTA 12 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**  
**(Continuación)**

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	13,064	35,819
(+) Gastos no deducibles	79,336	42,527
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>92,400</u>	<u>78,346</u>
Impuesto a la renta causado	21,252	18,803
(-) Anticipo pagado	-	(1,218)
(-) Retenciones en la fuente del año	(12,000)	(11,800)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(12,206)	(17,991)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(2,954)</u>	<u>(12,206)</u>

**NOTA 13 – CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue de US\$. 80.000 dividido en 2.000.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 0.04 dólar estadounidense por cada acción.

**NOTA 14 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de abril del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.