

ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL PERIODO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**



ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance Situación Financiera

Estado de resultados integral

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de:
ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

Quito, 27 de diciembre de 2013

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**; que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la

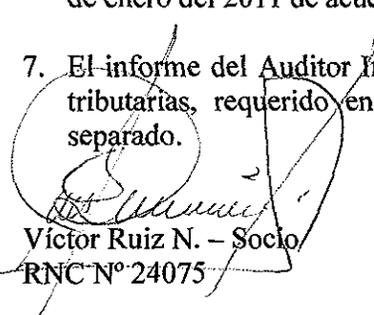
efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

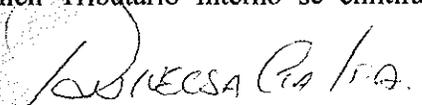
Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de la Compañía **ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados integrales, los cambios en el patrimonio neto, sus flujos de efectivo y notas revelativas, por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. De conformidad con la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías las sociedades deben cambiar sus registros contables de manera obligatoria a partir de enero del 2011 de acuerdo con NIIF.
7. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.


Víctor Ruiz N. - Socio
RNC N° 24075


Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432

ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

**BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

expresado en dólares estadounidenses

Activo	Notas	2012	2011	
Activos corrientes:				
Efectivo y Equivalentes	3	7,911	2,265	
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	945,392	292,549	
Impuestos Anticipados	5	30,792	31,988	
		<u>984,095</u>	<u>326,802</u>	
Activos no corrientes:				
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	45,587	865,781	
Préstamos y anticipos empleados	6	617,007	563,975	
Inversiones en acciones, participaciones y derechos	8	32,533	32,510	
Propiedad planta y equipo	7	0	1,605	1,463,871
		<u>695,127</u>	<u>1,605</u>	
Total Activos		<u><u>1,679,222</u></u>	<u><u>1,790,673</u></u>	
Pasivo y patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar		1,825	10,792	
Obligaciones Financiera	9	162,514	100,792	
Obligaciones Sociales	13,14	1,261	4,247	
Obligaciones tributarias	12,14	9,375	18,509	134,340
		<u>174,975</u>	<u>18,509</u>	
Pasivo no corriente:				
Obligaciones Financieras	9	444,858	524,665	
Cuentas por pagar relacionadas	10	222,277	257,339	
Cuentas y Documentos por pagar	11	607,459	364,993	1,146,997
		<u>1,274,594</u>	<u>364,993</u>	
Patrimonio de los accionistas				
(véase estado adjunto)	15,16	229,653	509,336	
		<u><u>1,679,222</u></u>	<u><u>1,790,673</u></u>	

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros

GERENTE

CONTADOR



ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INEGRAL COMPARATIVO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2012	2011
Gastos			
Operacionales		(220.674)	(173.442)
Financieros	9,10,11	(194.250)	(252.784)
Total Gastos		(414.924)	(426.226)
Otros Ingresos	17	144.498	584.327
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		(270.426)	158.101
Participación Trabajadores	13,14	0	(3.290)
Impuesto a la Renta	5,12,14	(9.257)	(10.431)
Utilidad / (Pérdida) Neta del Ejercicio		(279.683)	144.380
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Intereses Implícitos		0	(72.561)
RESULTADO INTEGRAL		(279.683)	71.819

Las notas expliativas anexas de 1 a 22 son parte integrante de estos estados financieros

GERENTE

CONTADOR



ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Aportes Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados NIIF	Total
Saldos al 1 de enero de 2011 en NIIF	800	164.665	55.398	1.846.026	(573.384)	(1.055.988)	437.517
Utilidad Neta					144.380	(72.561)	71.819
Saldos al 31 de diciembre de 2011	800	164.665	55.398	1.846.026	(429.004)	(1.128.549)	509.336
Absorción pérdida por aplicación NIIF				(1.128.549)		1.128.549	0
Resultado integral del ejercicio					(279.683)		(279.683)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	800	164.665	55.398	717.477	(708.687)	0	229.653

Las notas explicativas anexas de 1 a 22 son parte integrante de estos estados financieros

GERENTE

CONTADOR

ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**
(expresado en dólares estadounidenses)

	2012	2011
Flujo de efectivo en actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes y otros	(555.864)	350.802
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(175.134)	(602.688)
Flujo neto (usado) originado por actividades de operación	<u>(730.998)</u>	<u>(251.886)</u>
Flujo de efectivo en actividades de inversión:		
Disminución de activos fijos	1.605	0
(Aumento) Disminución en ctas y documentos por cobrar l/p	0	(106.386)
(Aumento) Disminución Inversiones	(196.023)	802.686
(Aumento) Prestamos a empleados a l/p	(53.032)	(118.947)
Flujo neto originado por las actividades de inversión:	<u>(247.450)</u>	<u>577.353</u>
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:		
(Aumento) Cuentas y dctos por cobrar L/P	767.703	(333.519)
Disminución Obligaciones Financieras de C/P	61.722	29.580
(Disminución) Obligaciones Financieras de largo plazo	(79.807)	(71.529)
Aumento en Préstamos Accionistas	234.476	50.324
Flujo neto originado por las actividades de financiamiento:	<u>984.094</u>	<u>(325.144)</u>
(Aumento) Disminución neto en caja bancos	5.646	323
Caja y bancos al inicio del año	2.265	213.227
Caja y bancos al final del año	<u>7.911</u>	<u>213.550</u>
Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	(110.755)	71.819
Ajustes por:		
Provision Incobrables, participación trabajadores e impto. Renta	10.313	13.721
(Aumento) en Intereses implícitos	51.435	72.561
Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	<u>(49.007)</u>	<u>158.101</u>
Disminución en otras cuentas por cobrar	(652.843)	(306.086)
(Aumento) en Impuestos Anticipados	1.196	2.742
(Aumento) Disminución en cuentas por pagar	(8.967)	690
(Disminución) en obligaciones tributarias	(18.391)	(17.285)
(Aumento) Disminución en obligaciones laborales	(2.986)	(90.048)
Efectivo provisto por flujo de operaciones	<u>(730.998)</u>	<u>(251.886)</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 22 son parte integrante de estos estados financieros



ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

NOTA 1.- OPERACIONES

La compañía ENLACE INMOBILIARIA ENLACE IN S.A. se constituyó en la ciudad de Quito, el 04 de diciembre de 1995. Su objeto es la actividad inmobiliaria en todas sus ramas. Para el efecto podrá comprar, vender y arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles, también podrá exportar, importar, distribuir y comercializar toda clase de artículos y productos elaborados o no.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los cuatro últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2012	4,16%
2011	5,40%
2010	3,33%
2009	4,44%

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal de la Compañía corresponde exclusivamente al gerente general.

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros conforme las normas internacionales de información financiera vigentes al 31 de diciembre de 2012, las cuales son aplicables de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2. Resumen de principales Políticas Contables

a. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario. **ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

b. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su "naturaleza".
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

c. Efectivo y equivalentes

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.



d. Cuentas y documentos por cobrar largo plazo

Los préstamos y partidas por cobrar originados por ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.
- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Que la entidad desee venderlos a terceros en el menor plazo de tiempo posible en cuyo caso serán activos para negociar, según las practicas de la empresa emisora de los activos correspondientes, y vendrán valorados a su valor razonable con los cambios de valor imputados a resultados.
- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar después de realizar el hecho generador o de la emisión de la factura es de 60 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen 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. Para el año 2012 se estimó la provisión en el 8.17% que es la tasa activa efectiva para el segmento productivo corporativo establecida por el Banco Central del Ecuador, sobre la base de los saldos no cancelados.

Las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar son clasificadas como cuentas corrientes, excepto aquellas cuyos vencimientos superen los 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como no corriente.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios

inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control, del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendrán que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

e. Propiedad planta y equipo.

La Compañía tiene como política el modelo del costo para los equipos de cómputo y la vida estimada de 3 años. El deterioro será evaluado cada fin de año.

f. Inversiones en acciones, participaciones y derechos

De acuerdo a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados, cuando una entidad elabore estados financieros separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas:

- (a) al costo, o
- (b) de acuerdo con la NIIF 9 y la NIC 39.

La entidad aplicará el mismo tratamiento contable a cada categoría de inversión.

Las inversiones contabilizadas al costo se reconocerán de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5. En estas circunstancias, no se modificará la contabilización de las inversiones de acuerdo con la NIIF 9 y la NIC

Una entidad reconocerá un dividendo procedente de una subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada en el resultado en sus estados financieros separados cuando surja el derecho a recibirlo.

g. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.

Impuestos Diferidos

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos se reconocen como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIFs.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos se miden por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes a la fecha del cierre de los estados financieros.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto por pagar corriente se base en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Dicha utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2012 se calcula al 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades son reinvertidas por el contribuyente; para el año 2013 se rebaja en un punto porcentual.

La provisión para impuesto a la renta 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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

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 al 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.

Al 31 de diciembre del 2012, pagó en concepto de impuesto a la renta el valor correspondiente al impuesto mínimo calculado en diciembre de 2011.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para las diferencias temporarias imponibles, un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

La Compañía compensa activos por impuesto diferido con pasivos por impuesto diferido si y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos de esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar los activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que reconozca fuera del resultado (por ejemplo los cambios en las tasas de impuesto o en la normativa tributaria, las estimaciones de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultados integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge el registro inicial de una combinación de negocios.

h. Cuentas por pagar

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial 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 mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

i. Obligaciones financieras

Un préstamo financiero representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor original. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo y se clasifican según su vencimiento en corto y largo plazo.

j. Cuentas por pagar relacionadas

Los préstamos obtenidos de partes relacionadas representan un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor original. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo y se clasifican según su vencimiento en corto y largo plazo. En el caso de aquellos créditos que no se pactaron inicialmente intereses se calculan los intereses implícitos a la tasa máxima establecida por el Banco Central del Ecuador, la misma que es de 8,17% para el año 2012.

k. Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.



l. Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en el del Marco Conceptual y la NIC 18, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

m. Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

n. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

o. Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes normas internacionales de información financiera y normas internacionales de contabilidad, nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas.

NIIF	TITULO	EFFECTIVA A PARTIR
Emitida a la NIIF 7	Revelaciones - transferencias de activos financieros	01/07/2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	01/01/2013
NIIF 13	Medición a Valor razonable	01/01/2013
Emitida a la NIC 1	Presentación de items en otro resultado integral	01/07/2012
NIC 19 (revisado en 2011)	Beneficios a empleados	01/01/2013

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A., en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. Sin embargo no es posible establecer una estimación razonable de este efecto hasta que se complete un examen detallado.

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes reconocidos en el balance de situación comprenden el efectivo en caja y cuentas bancarias y depósitos a la vista.

A los efectos del estado de flujos de efectivo, el saldo de efectivo y equivalentes definido en el párrafo anterior, se presenta neto de descubiertos bancarios, si los hubiera.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la siguiente es la composición de efectivo y equivalentes.

	2012	2011
Banco del Pichincha	4.914	107
Produbanco	2.997	2.158
Total	<u>7.911</u>	<u>2.265</u>

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la siguiente es la composición de cuentas por cobrar:

	2012	2011
CORTO PLAZO:		
Contasis S.A (1)	75.950	71.611
Contasis S.A - interés implícito	(27.680)	(11.391)
Construcciones Arios (1)	37.109	22.151
Arios - interés implícito	(3.481)	0
Mingacorp	0	196.000
Illimani (2)	851.776	6.778
Illimani - interés implícito	(1.633)	(431)
Construcciones D&C (1)	10.349	4.071
Construcciones - interés implícito	(630)	0
Otros Menores	3.732	3.761
Otros Menores - interés implícito	(100)	(1)
	<u>945.392</u>	<u>292.549</u>
LARGO PLAZO:		
TradeCompany S.A.	46.350	0
TradeCompany S.A. - Interés implícito	(6.403)	(6.403)
Arturo Ribadeneira	0	838.186
Arturo Ribadeneira - Interés implícito	0	(18.146)
Nanoprotec del Ecuador CIA. LTDA.	145.286	145.286
Nanoprotec del Ecuador CIA. LTDA. - interés implícito	(139.646)	(93.142)
	<u>45.587</u>	<u>865.781</u>

(1) Corresponde principalmente a valores pendientes de cobro, los cuales fueron entregados para el pago de impuestos, honorarios contables, pago de planillas, préstamos, sueldos, entre otros.

(2) Corresponde principalmente a una cuenta por cobrar que se mantenía anteriormente con el Sr. Arturo Rivadeneira, el cual procedió a realizar la venta de 799 acciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una, por un valor total de USD 1'402.140 según contrato de compraventa y cesión de acciones a ILLIMANI, con lo cual solicitó que la deuda que mantenía con ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. por el valor de USD 838.186, que por dicho valor el 10 de mayo de 2012 se suscribe un pagaré a favor de Enlace Inmobiliaria S.A con vencimiento a 2 años, sin establecerse tasa de interés.

A continuación se presenta el movimiento de intereses implícitos al 31 de diciembre de 2012 y 2011:



	2011	ADICIONES	2012
INTERESES IMPLÍCITOS			
CORTO PLAZO:			
Contasis S.A - interés implícito	(11.391)	(16.289)	(27.680)
Arios - interés implícito	0	(3.481)	(3.481)
Illimani - interés implícito	(431)	(1.202)	(1.633)
Construcciones D&C - interés implícito	0	(630)	(630)
Otros Menores - interés implícito	(1)	(100)	(101)
	<u>(11.823)</u>	<u>(21.702)</u>	<u>(33.525)</u>
LARGO PLAZO:			
TradeCompany S.A. - Interés implícito (1)	(6.403)	0	(6.403)
Arturo Ribadeneira - Interés implícito	(18.146)	18.146	0
Nanoprotec del Ecuador CIA. LTDA. - interés implícito	(93.142)	(46.504)	(139.646)
	<u>(117.691)</u>	<u>(28.358)</u>	<u>(146.049)</u>

Para el cálculo de los intereses implícitos se aplican una tasa de interés activa del 8.17%, establecida por el Banco Central del Ecuador al 31 de diciembre del 2012 sobre los valores pendientes multiplicado por los días vencidos.

(1) Corresponde al valor provisionado a diciembre de 2010, el cual no fue ajustado.

NOTA 5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la siguiente es la composición de impuestos anticipados:

	2012	2011
Anticipo impuesto a la renta años anteriores	0	11.280
Anticipo impuesto a la renta presente año	9.257	0
Crédito tributario IVA	21.535	20.709
	<u>30.792</u>	<u>31.988</u>

NOTA 6. – PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los préstamos y anticipos a empleados corresponden al siguiente detalle:

	2012	2011
Largo plazo:		
Arturo Ribadeneira Troya	1.059	0
Arturo Ribadeneira - Interés implícito	(36)	0
Gonzalo Páez Parral (1)	712.510	577.817
Gonzalo Páez Parral - Interés implícito	(96.526)	(13.842)
Total	617.007	563.975

En vista que no se ha negociado el cobro de intereses para los saldos que presentan las cuentas de Arturo Ribadeneira Troya y Gonzalo Páez Parral, se reconoció los intereses implícitos conforme lo establece la Norma Internacional de Contabilidad 39 en su párrafo GA64, el plazo estimado para su cobro es de 2 años al 31 de diciembre de 2011. Se utilizó para el cálculo de los intereses implícitos la tasa activa del 8,17% publicada al 31 de diciembre de 2012 por el Banco Central del Ecuador.

1. El 31 de diciembre de 2012 suscribe el señor Gonzalo Páez a favor de Enlace Inmobiliaria S.A un pagaré por USD 712.510 con vencimiento a 2 años, con el 0% de interés anual

A continuación se presenta el movimiento de intereses implícitos al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2011	ADICIONES	2012
INTERESES IMPLÍCITOS			
Arturo Ribadeneira - Interés implícito	0	(36)	(36)
Gonzalo Páez Parral - Interés implícito	(13.842)	(82.684)	(96.526)
Total	(13.842)	(82.720)	(96.562)

NOTA 7. – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2012 y 2011 la Compañía realizó los siguientes movimientos:

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adiciones</u> <u>Bajas</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2012</u>
Costo			
Equipos de computación	2.769	0	2.769
	<u>2.769</u>	<u>0</u>	<u>2.769</u>
Depreciación Acumulada	(1.164)	(1.605)	(2.769)
TOTAL	<u>1.605</u>	<u>(1.605)</u>	<u>0</u>

NOTA 8. – INVERSION EN ACCIONES, PARTICIPACIONES Y DERECHOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2012	2011
Proyecto liquidación empresas (1)	32.500	32.500
Otras acciones y participaciones	33	10
TOTAL	<u>32.533</u>	<u>32.510</u>

(1) Corresponde a una estimación realizada por la Compañía con el propósito de liquidar algunas compañías en las cuales es accionista pero que se encuentran sin operación.

NOTA 9. – OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:



	2012	2011
Corriente:		
Banco Solidario	162.514	93.792
Banco pichincha - sobregiro	0	7.000
	<u>162.514</u>	<u>100.792</u>
Largo Plazo:		
Banco Solidario	444.858	524.665
	<u>444.858</u>	<u>524.665</u>
Total obligaciones bancarias	<u>607.372</u>	<u>625.457</u>

<u>INSTITUCION</u>	<u>PAGO</u>	<u>OTORGAMIENTO</u>	<u>VENCIMIENTO</u>	<u>MONTO</u>	<u>TASA</u>
Solidario	cuatrimestral	26-dic-07	25-feb-18	808.081	11%

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2012	2011
Ernesto Ribadeneira (1)	118.376	122.991
Carmen Elena Ribadeneira (1)	25.977	30.801
Maria José Ribadeneira (1)	24.786	29.609
Mónica Ribadeneira (1)	25.977	9.673
Arturo Ribadeneira Troya (1)	(2.815)	1.158
Santiago Ribadeneira	29.976	63.107
TOTAL	<u>222.277</u>	<u>257.339</u>

(1) Corresponde a préstamos por la venta de acciones del Banco Solidario más el registro realizado de los intereses por el periodo 2012 sobre los saldos a la tasa del 10.25%.

NOTA 11.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:



	2012	2011
Jorge Calero	0	330.372
Jorge Calero -interés implícito	0	(57.782)
Mingacorp S.A. (1)	346.150	0
Fideicomiso Fondo Solidario	15.151	43.783
Fideicomiso Fondo Solidario- interés implícito	14.266	(17.156)
Service.com S.A.	85.128	85.128
Service.com S.A.-interés implícito	(52.831)	(23.529)
Maktradecorp S.A (2)	330.372	0
Maktradecorp S.A- interés implícito	(137.821)	0
Santiago Rivadeneira	10.470	0
Santiago Rivadeneira-interés implícito	(858)	0
Tradecompany-interés implícito	(2.568)	0
Otros menores	0	4.177
TOTAL	607.459	364.993

(1) Corresponde a varios préstamos recibidos de la compañía MINGACORP para capital de trabajo, para lo cual se suscribe un pagaré por USD 346.150 el 31 de diciembre de 2012 con vencimiento a 2 años, sin que se establezca una tasa de interés a ser pagada.

(2) Corresponde a la transferencia del saldo pendiente de pago al Sr. Jorge Calero asumida por MAKTRADECORP durante el ejercicio 2012.

Para las cuentas por pagar la empresa procedió al cálculo de un interés implícito con una tasa de interés activa del 8,17% tomada del Banco Central del Ecuador al 31 de diciembre del 2012.

A continuación se presenta el movimiento de intereses implícitos al 31 de diciembre de 2012 y 2011:



	2011	ADICIONES	2012
Jorge Calero -interés implícito	(57.782)	57.782	0
Fideicomiso Fondo Solidario- interés implícito	(17.156)	31.422	14.266
Service.com S.A.-interés implícito	(23.529)	(29.302)	(52.831)
Maktradecorp S.A- interés implícito	0	(137.821)	(137.821)
Santiago Rivadeneira-interés implícito	0	(858)	(858)
Tradecompany-interés implícito	0	(2.568)	(2.568)
	<u>(98.467)</u>	<u>(81.345)</u>	<u>(179.812)</u>

NOTA 12. – OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2012	2011
Impuesto Renta Anual (Véase nota 14)	9.257	11.485
Retenciones Impuesto Renta	53	6.003
IVA por pagar	65	1.021
	<u>9.375</u>	<u>18.509</u>

NOTA 13. – OBLIGACIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición de obligaciones laborales en dólares estadounidenses:

	2012	2011
15% Participación Trabajadores (véase nota 14)	0	3.290
Sueldos por pagar	980	0
Aporte IESS	215	808
Fondo de Reserva	66	149
	<u>1.261</u>	<u>4.247</u>



NOTA 14. – CONCILIACION TRIBUTARIA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2012 y 2011, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.

	2.012	2.011
Cálculo de impuesto a la renta		
Resultados del ejercicio	(270.426)	158.101
15% participación trabajadores (Véase nota 13)	0	3.290
Base antes de impuesto a la renta	<u>(270.426)</u>	<u>154.811</u>
Menos otras rentas exentas	(130.879)	(398.153)
Más Gastos no deducibles	196.611	153.974
Más Gastos incurridos para generar ingresos exentos	<u>182.313</u>	<u>0</u>
Base imponible	(22.381)	(89.368)
Impuesto a la renta causado (Véase nota 12)	9.257	10.431
Anticipo impuesto (Véase nota 5)	<u>(9.257)</u>	<u>(10.431)</u>
Impuesto a pagar (Crédito tributario)	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto mínimo calculado año próximo	<u><u>3.657</u></u>	<u><u>9.257</u></u>



Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta

2012

	Tasa Efectiva		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(270.426)	23%	(62.198)
Mas gastos no deducibles: (rti)	1.405	0%	323
Más Gastos incurridos para generar ingresos excentos	183.036	-16%	42.098
Menos otras rentas exentas	(131.600)	11%	(30.268)
Ajuste Impuesto a la renta	0	-22%	59.302
Base imponible	(217.585)	-3%	9.257
Impuesto renta	(270.426)	-3%	9.257

2011

	Tasa Efectiva		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	154.811	24%	37.155
Mas gastos no deducibles	153.974	24%	36.954
Menos otras rentas exentas	(398.153)	-62%	(95.557)
Ajuste Impuesto a la Renta	0	21%	31.879
Base imponible	(89.368)	7%	10.431
Impuesto renta	154.811	7%	10.431

NOTA 15: PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es conformado de la siguiente manera:

	2012	2011
Capital Social	800	800
Reserva Legal	164.665	164.665
Reserva Facultativa	55.398	55.398
Aporte futura capitalización	717.477	1.846.026
Resultados Acumulados	(708.687)	(429.004)
Resultados Acumulados NIF	0	(1.128.549)
Total	229.653	509.336



Reserva Legal

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tiene una Reserva Legal de USD 164.665 la cual de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías podrá ser utilizada para compensar pérdidas, incrementar el capital o en caso de liquidación de la Compañía su repartición entre los accionistas. Esta reserva deberá ser constituida hasta llegar como mínimo al 50% del capital social, en un porcentaje anual del 10% sobre las utilidades netas luego del pago del Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores en las Utilidades.

Reserva facultativa

Esta reserva que tiene un saldo en libros de USD 55.398 puede ser total o parcialmente capitalizada.

Resultados acumuladas

Los resultados acumulados provienen por las pérdidas acumuladas originadas desde el año 2011 y a diciembre presenta un saldo de USD 539.783 de pérdidas.

NOTA 16.- APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN

Según acta de junta general universal extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2012, se estableció que los aportes para futuras capitalizaciones realizado en períodos anteriores por USD 1.128.549,41 sirvan para absorber las pérdidas originadas por el proceso de cambio de NEC a NIIF que aparecen en la partida de resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez, los mismos que correspondían a las aportaciones realizadas por la compañía Illimani.

NOTA 17: INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los ingresos reconocidos fueron los siguientes:

	2012	2011
Utilidad en venta de inversiones	0	73.000
Intereses ganados en inversiones	19	0
Ingreso por intereses implícitos	130.879	252.592
Otros ingresos	13.576	258.735
Total	144.474	584.327



El reconocimiento por intereses implícitos debe realizarse conforme lo establece la Norma Internacional de Contabilidad 39 en su párrafo GA64, correspondientes a las cuentas mencionadas anteriormente.

NOTA 18: COSTOS Y GASTOS

Los gastos generados durante el año 2012 y 2011 fueron los siguientes:

	2012	2011
Gastos Operacionales (1)	220.674	173.442
Gastos Financieros	194.250	252.784
Total	<u>414.924</u>	<u>426.226</u>

- 1) Durante el año 2012 se dieron de baja USD 196.000, los cuales fueron activados en el año 2011 por concepto de reembolsos de gastos a MINGACORP por honorarios pagados a varias personas para el desarrollo de productos.

El reconocimiento por intereses implícitos debe realizarse conforme lo establece la Norma Internacional de Contabilidad 39 en su párrafo GA64, correspondientes a las cuentas mencionadas anteriormente.

NOTA 19.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del registro Oficial No.494, del 31 de Diciembre del 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realice operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta presentará al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de declaración. De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 30 de diciembre del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006, en el cual se establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulado superior a USD 300.000, deberán presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencias en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.



NOTA 20. - REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 27 de diciembre de 2013, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los períodos económicos de 2009 al 2012 sujetos a fiscalización.

NOTA 21. - CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 27 de diciembre de 2013, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 22. - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 27 de diciembre de 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.