

# **INMOBILIARIA DEHUCI S. A.**

**Estados Financieros**

**al**

**31 de diciembre de 2012**

**Con el Informe del Auditor Independiente**

**INMOBILIARIA  
DEHUCI S. A.**

al 31 de diciembre del 2012

CONTENIDO

- Informe del auditor independiente
- Balance general
- Estado de resultados
- Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
- Estado de flujos del efectivo
- Notas a los estados financieros

## **Informe del Auditor Independiente**

A los accionistas de:  
INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

### **Informe sobre los estados financieros**

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA DEHUCI S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error; seleccionando y aplicando apropiadas políticas de contabilidad, y haciendo estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basado en mi auditoría. Realice mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que se cumpla con los requerimientos éticos pertinentes y que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye, evaluar lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables importantes hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

*(Continúa)*

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

(Continuación)

5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión de auditoría.

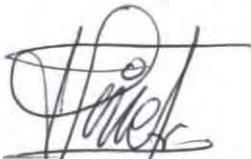
**Opinión**

6. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA DEHUCI S. A. al 31 de diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES.

**Asunto de énfasis**

7. Sin calificar mi opinión, tal como se explica con más detalle en la Nota 2.2, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF para las PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2012.  
Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo a NIIF para las PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emití mis informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 11 de abril del 2011 y 2 de abril del 2012, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 23.

Quito, 23 de Abril del 2013



CPA Dr. Félix Soria Tejada  
AUDITOR EXTERNO  
SC-RNAE- 326

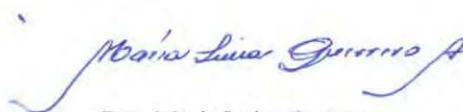
**INMOBILIARIA DEHUCI S. A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

(Expresado en dólares americanos)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo y equivalentes	4	10.600,00	50.529,12
Cuentas por cobrar	5	23.844,24	13.957,28
Inventarios		5.711,71	0
Pagos anticipados	6	<u>84.947,44</u>	<u>57.681,73</u>
Total activo corriente		125.103,39	122.168,13
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Propiedad y equipo, neto	7	5.858.173,73	5.037.391,29
Inversiones en acciones	8	330.549,05	330.549,05
Intangibles	9	<u>10.625,48</u>	<u>18.438,37</u>
Total activo no corriente		6.199.348,26	5.386.378,71
<b>Total Activos</b>		<b><u>6.324.451,65</u></b>	<b><u>5.508.546,84</u></b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
Ing. Santiago Alvarez  
GERENTE GENERAL

  
Dra. María Luisa Guerrero  
CONTADORA GENERAL

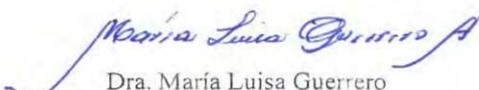
**INMOBILIARIA DEHUCI S. A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

(Expresado en dólares americanos)

<b>PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Obligaciones bancarias	10	177.807,06	223.235,11
Obligaciones laborales		127,60	121,48
Impuestos por pagar	11	29.454,15	13.474,60
Cuentas por pagar	12	392.155,84	322.640,81
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>599.544,65</b>	<b>559.472,00</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Obligaciones bancarias largo plazo	10	210.175,88	356.384,70
Documentos por pagar	13	1.167.200,00	214.200,00
Jubilación Patronal y Desahucio	14	7.787,55	6.660,61
Otros pasivos		11.017,95	3.369,86
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1.396.181,38</b>	<b>580.615,17</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1.995.726,03</b>	<b>1.140.087,17</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>			
Capital social	16	600.000,00	600.000,00
Reserva legal	17	29.745,74	29.745,74
Reserva facultativa	18	23.340,29	68.340,29
Resultados Acumulados	19	4.273,36	20.443,42
Resultado por adopción NIIF	20	3.651.224,56	3.651.224,56
Resultado del período		20.141,67	(1.294,34)
<b>Total patrimonio</b>		<b>4.328.725,62</b>	<b>4.368.459,67</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>6.324.451,65</b>	<b>5.508.546,84</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 Ing. Santiago Alvarez  
 GERENTE GENERAL

  
 Dra. María Luisa Guerrero  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA DEHUCI S. A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de Diciembre	
		2012	2011
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ventas netas	21	979.038,82	749.535,79
Costo de venta y producción		(485.515,57)	(273.190,46)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>493.523,25</b>	<b>476.345,33</b>
Gastos generales		(248.895,67)	(261.336,16)
Gastos de administración		(134.896,41)	(143.647,67)
Gastos financieros		(74.681,49)	(72.655,84)
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>35.049,68</b>	<b>(1.294,34)</b>
15% Participación a Trabajadores		0	0
Gasto Impuesto a la Renta		(14.908,01)	0
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>20.141,67</b>	<b>(1.294,34)</b>
OTRO RESULTADO INTEGRAL (ORI)		0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>20.141,67</b>	<b>(1.294,34)</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
Ing. Santiago Álvarez  
GERENTE GENERAL

  
Dra. María Luisa Guerrero  
CONTADORA GENERAL

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

**INMOBILIARIA DEHUCI S. A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares americanos)

	Capital		Reservas				RESULTADOS ACUMULADOS				Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
	Social		Legal	Facultativa	Revaluación Activos Fijos	De Capital	Utilidad Acumuladas	Pérdida neta 2011	Resultados adopción primera vez NIIF			
Saldo al 31 de diciembre de 2010	600.000,00	29.745,74	57.246,24	15.713,17	4.730,25	110.940,55	-	-	-	818.375,95		
Resolución Junta de Accionistas destinar 10% de utilidades			11.094,05			(11.094,05)						
Distribución de Dividendos						(99.846,50)						
Pérdida contable 2011							(1.294,34)					
Saldo al 31 de diciembre de 2011	600.000,00	29.745,74	68.340,29	15.713,17	4.730,25	-	(1.294,34)			717.235,11		
Distribución a los accionistas			(45.000,00)							(45.000,00)		
Reclasificación gasto impuesto 2011							(14.875,72)			(14.875,72)		
Ajustes primera adopción NIIF								3.651.224,56		3.651.224,56		
Utilidad 2012									35.049,68	35.049,68		
Gasto Impuesto a la Renta									(14.908,01)	(14.908,01)		
Saldo al 31 de diciembre de 2012	600.000,00	29.745,74	23.340,29	15.713,17	4.730,25	-	(16.170,06)	3.651.224,56	20.141,67	4.328.725,62		

  
Ing. Santiago Alvarez  
GERENTE GENERAL

  
Dra. María Luisa Guerrero  
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA DEHUCI S. A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares americanos)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de Clientes	963.207,64	749.536,83
Pagado a Proveedores, Empleados y otros.	(758.347,70)	(446.489,68)
Intereses Financieros	(74.681,48)	(72.655,84)
Dividendos pagados	(45.000,00)	(99.847,00)
<i>Efectivo Neto Generado en Actividades de Operación</i>	<u>85.178,46</u>	<u>130.544,31</u>
 <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición software	0	(10.490,42)
Adquisiciones otros activos fijos	(964.316,48)	(175.131,01)
<i>Efectivo Neto Usado en de Actividades de Inversión</i>	<u>(964.316,48)</u>	<u>(185.621,43)</u>
 <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Recibido de entidades financieras.	0	350.000,00
Pagado a entidades financieras.	(113.791,10)	(220.105,76)
Préstamos recibido de particulares	953.000,00	30.000,00
Pago préstamos recibidos de particulares	0	(55.000,00)
<i>Efectivo Neto Usado en Actividades de Financiamiento</i>	<u>839.208,90</u>	<u>104.894,24</u>
 <b>EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</b>		
Aumento Neto de Efectivo Durante el Año	(39.929,12)	49.817,12
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del Año	<u>50.529,12</u>	<u>712,00</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO A FIN DE AÑO</b>	<u><u>10.600,00</u></u>	<u><u>50.529,12</u></u>

  
Ing. Santiago Alvarez  
GERENTE GENERAL

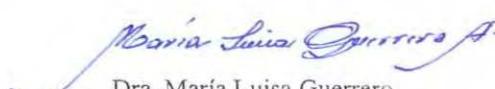
  
Dra. María Luisa Guerrero  
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA DEHUCI S. A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares americanos)

<b>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad (Pérdida) Neta	20.141,67	(1.294,00)
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Depreciación activos fijos	143.876,22	126.551,00
Amortización diferidos	7.470,71	2.718,00
Otras provisiones	232,51	2.375,92
Provisión jubilación patronal y desahucio	1.126,94	6.661,00
Impuesto renta	14.908,01	-
Otras	-	3.321,41
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
(Aumento) Disminución en Deudores Varios	(15.831,18)	(9.407,00)
(Aumento) Disminución en Pagos Anticipados	(42.141,43)	(4.560,00)
Aumento (Disminución) en Cuentas por pagar	(45.682,65)	61.878,98
Aumento (Disminución) en obligaciones laborales	6,12	(57,00)
Aumento (Disminución) en impuestos por pagar	1.071,54	(57.644,00)
<b>EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>85.178,46</b>	<b>130.544,31</b>

  
Ing. Santiago Alvarez  
GERENTE GENERAL

  
Dra. María Luisa Guerrero  
CONTADORA GENERAL

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresadas en dólares estadounidenses)

**1 Información general**

INMOBILIARIA DEHUCI S. A. (En adelante “La Compañía”), es una Compañía constituida de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas en la ciudad de Quito el 24 de septiembre de 1990, ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, doctor Rubén Darío Espinosa, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de octubre de 1990 con el nombre de CENTRO EDUCATIVO TOMAS MORO CIA. LTDA. para después, mediante escritura pública del 26 de agosto de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de diciembre de 1998, se cambió la denominación de la Compañía pasando a llamarse SERVICIOS DE DESARROLLO HUMANO Y CIUDADANO DEHUCI CIA. LTDA. Posteriormente, esta Compañía resolvió transformarse en una Sociedad Anónima, de conformidad con lo establecido en los artículos trescientos treinta y siguientes de la Ley de Compañías, a cuyo efecto, adopto un nuevo estatuto que incluye, aumento de capital, una nueva denominación y un nuevo objeto social. La transformación a Compañía Anónima elevada a escritura pública el 1 de julio de 2010 fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 24 de septiembre de 2010 pasando a llamarse INMOBILIARIA DEHUCI S. A. y tiene un plazo de duración de 50 años.

La compañía es gobernada por la junta general de accionistas y es administrada por el Presidente y el Gerente General que tiene la representación legal, judicial y extrajudicial y dura cuatro años en sus funciones.

**Objeto Social:** es la compraventa, arrendamiento, administración, comercialización, corretaje, promoción, construcción, remodelación y venta de edificios, departamentos, casas y urbanizaciones; a cuyo efecto podrá adquirir, hipotecar, negociar toda clase de bienes muebles e inmuebles y aceptarlos como aporte para esos fines. La Compañía podrá celebrar también todo tipo de contratos con entidades del sector público y privado.

**Domicilio Principal:** Av. De las Orquídeas E13-120 y Carlos Arcos Franco, Quito – Ecuador.

**Domicilio Fiscal:** En la ciudad de Quito con RUC: 1791079280001

**Aumento del capital social:** El capital de la Compañía fue aumentado en varias ocasiones, fijando el capital social actualmente en US\$ 600.000,00 mediante escritura pública del 1 de julio de 2010 y aprobación de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.10.004034 firmada el 24 de septiembre de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de octubre de 2010.

## **2 Bases de presentación de los estados financieros**

### **2.1 Marco regulatorio en el Ecuador**

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, adopto las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, posteriormente mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La Compañía califica como PYME, de acuerdo al reglamento al reunir:

- a. Monto de activos inferior a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores.

### **2.2 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía por el año que terminó al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES).

Para la Compañía Inmobiliaria Dehuci S. A. estos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF para las PYMES, y se han seguido los procedimientos y criterios establecidos en la sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES en la preparación de dichos estados financieros.

El estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 y por el período terminado al 31 de diciembre del 2011 han sido preparados de acuerdo a NIIF para las PYMES exclusivamente 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.

En la nota a los estados financieros, se detalla una explicación de los efectos que la adopción de NIIF tuvo sobre la situación financiera al 1 de enero 2011 y sobre la posición financiera, los resultados de operaciones y los flujos de efectivo previamente reportados por la Compañía al y por el año terminado al 31 de diciembre 2011.

### **2.3 Información referida al ejercicio 2011**

Conforme a lo exigido en la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

### **2.4 Periodo contable**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2012 y el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

**2.5 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, por ser la moneda de curso legal y unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

**2.6 Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Principalmente, estas estimaciones se refieren a:

1. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo, excepto el criterio de revalúo de bienes inmuebles en la adopción por primera vez de las NIIF.
2. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados.

**3 Políticas de contabilidad significativas**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

**3.1 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en los balances generales se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

**3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

**3.3 Activos financieros**

Clasificación. la Compañía clasifica sus estados financieros principalmente en:

- d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados,
- e) Otras cuentas por cobrar relacionadas,
- f) Otras cuentas por cobrar,
- g) Provisión cuentas incobrables.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes y la prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes. Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

Provisión por cuentas incobrables

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, el importe de las cuentas por cobrar se reducirán mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registra la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas y se reconoce inmediatamente con cargo al estado de resultados integrales.

**3.4 Inventarios**

Los inventarios están constituidos por bienes para ser vendidos en el curso normal del negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos.

Al final de cada período sobre el que se informa se analizan los inventarios que están deteriorados, es decir, si el importe en libros no es totalmente recuperable por daños, obsolescencia o precio de ventas decrecientes.

**3.5 Propiedad y equipo**

Reconocimiento y Medición

Las propiedades y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Los bienes comprendidos de propiedad y equipo, de uso propio, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y cualquier otro desembolso directamente atribuible para que el activo este apto para su funcionamiento y uso previsto. Los programas de computación adquiridos, los cuales están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de esos equipos.

No obstante el párrafo 35.10 (c) de las NIIF para las Pymes permite medir una partida de propiedades y equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. En este sentido la empresa ha revalorizado sus terrenos y edificación principal, lo que ha supuesto un incremento de reservas de \$ dólares.

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

Costos posteriores

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Depreciación

La depreciación de propiedades, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados aplicando el método de línea recta y sobre las vidas útiles estimadas de cada una de las partidas de activos fijos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo, y la vida útil usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios e instalaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

La Compañía no considera el valor residual de los activos fijos muebles para la determinación del cálculo de la depreciación, en virtud que los activos totalmente depreciados son chatarrizados de acuerdo a políticas de la compañía.

**3.6 Inversiones en asociadas**

Las inversiones en acciones en compañías en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de la participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas en las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

**3.7 Activos intangibles**

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de tres años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

**3.8 Identificación y medición de deterioro**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipos, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA**  
**AUDITOR - CONSULTOR**

pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

### **3.9 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases fiscales. No se reconoce impuesto a la renta diferido para las diferencias temporarias asociadas al reconocimiento inicial de la plusvalía, tratamiento referido en la sección 29.16 (b) NIIF para las PYMES.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera apliquen al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en los estados de situación financiera por su importe neto si existe un derecho exigible legalmente de compensar los importes, y se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar, y tengan la intención de liquidarlos en términos netos o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA**  
**AUDITOR - CONSULTOR**

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son deducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Un pasivo por impuesto diferido es reconocido por las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, derivadas de la existencia de diferencias temporarias imponibles.

Durante el período fiscal 2012 en la Compañía no se presentaron diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases fiscales.

### **3.10 Beneficios a empleados**

#### Beneficios Post-Empleados

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía, el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los trabajadores han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y periodos previos cuantificados al valor presente de la obligación futura. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectado. La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Esta expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública e incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Las reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la Compañía; cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

#### Beneficios a corto plazo

Las obligaciones derivadas de beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas por el importe no descontado que se espera pagar por esos servicios (esto es, valor nominal de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas al gasto a medida que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA**  
**AUDITOR - CONSULTOR**

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la estimación puede ser estimada de manera fiable.

**3.11 Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en litigios, reclamos, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al estado de situación financiera los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponden a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

**4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, 2011 como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de lo siguiente:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Caja	600,00	300,00
Bancos	-	40.229,12
Inversiones financieras	(a) 10.000,00	10.000,00
Total	<u>10.600,00</u>	<u>50.529,12</u>

(a) Corresponde a certificado de depósito a plazo colocado en el Banco Pichincha a plazos trimestrales y pignorado al préstamo con la misma institución financiera.

**5. Cuentas por cobrar**

Un detalle de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Alumnos por cobrar	18.775,00	3.151,06
Provisión cuentas por cobrar	(232,51)	-
Deudores varios	5.301,75	10.806,22
Total	<u>23.844,24</u>	<u>13.957,28</u>

Durante el año 2012, se constituyeron las provisiones para cubrir eventuales pérdidas de cartera por la suma de US\$ 232,51

**INMOBILIARIA DEHUCI S. A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de Diciembre	
		2012	2011
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ventas netas	21	979.038,82	749.535,79
Costo de venta y producción		(485.515,57)	(273.190,46)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>493.523,25</b>	<b>476.345,33</b>
Gastos generales		(248.895,67)	(261.336,16)
Gastos de administración		(134.896,41)	(143.647,67)
Gastos financieros		(74.681,49)	(72.655,84)
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>35.049,68</b>	<b>(1.294,34)</b>
15% Participación a Trabajadores		0	0
Gasto Impuesto a la Renta		(14.908,01)	0
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>20.141,67</b>	<b>(1.294,34)</b>
OTRO RESULTADO INTEGRAL (ORI)		0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>20.141,67</b>	<b>(1.294,34)</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
Ing. Santiago Álvarez  
GERENTE GENERAL

  
Dra. María Luisa Guerrero  
CONTADORA GENERAL

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	SALDO INICIAL	ADQUISICIONES	ACTIVACIONES	BAJAS	SALDO FINAL
Terreno comedores	321.300,00	-	-	-	321.300,00
Terreno UETM	1.713.599,96	-	-	-	1.713.599,96
Terreno parvulario	242.700,17	-	-	-	242.700,17
Terreno Lumbisi	227.317,66	-	-	-	227.317,66
Construcciones en proceso	107.053,47	790.208,02	-897.261,49	-	0,00
Edificio UETM	1.661.581,23	-	-	-	1.661.581,23
Edificio parvulario	702.194,07	-	-	-	702.194,07
Edificio comedores	0,00	-	897.261,49	-	897.261,49
Equipo de Oficina	9.859,99	-	-	-	9.859,99
Muebles comedor	154.090,11	49.333,92	-	-	203.424,03
Maquinaria y equipo	0,00	1.611,16	-	-	1.611,16
Equipo de computación	119.059,62	27.269,81	-	-	146.329,43
Equipo Fisicoquímica	12.111,68	-	-	-	12.111,68
Libros Biblioteca	6.152,25	-	-	-1.774,32	4.377,93
Equipo industrial	0,00	95.893,57	-	-	95.893,57
<b>TOTALES</b>	<b>5.277.020,21</b>	<b>964.316,48</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.774,32</b>	<b>6.239.562,37</b>
Depreciación Acumulada	-239.628,92	-143.534,04	-	1774,32	-381.388,64
<b>Valor Neto</b>	<b>5.037.391,29</b>	<b>820.782,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.858.173,73</b>

**Aplicación del costo atribuido.-** Al 31 de diciembre del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades y equipos y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Diciembre 31, 2011		
	Saldo según NEC anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
Terreno 1 Comedores	3.970,68	317.329,32	321.300,00
Terreno 2 UETM	7.871,99	1.705.727,97	1.713.599,96
Terreno 3 Parvulario	209.500,00	33.200,17	242.700,17
Terreno 4 Lumbisi	227.317,66	-	227.317,66
Edificio 1 UETM	247.163,18	1.414.418,05	1.661.581,23
<b>Total</b>	<b>695.823,51</b>	<b>3.470.675,51</b>	<b>4.166.499,02</b>

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

**8.- Inversiones en acciones**

La Compañía mantiene inversiones en acciones de la Compañía Desedusa, siendo propietaria de 2.400 acciones que representan el 24% del capital social.

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Acciones	330.549,05	330.549,05

Al 31 de diciembre del 2012, los valores razonables utilizados y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Diciembre 31, 2011		
	Saldo según NEC anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo ajustado
Acciones Desedusa	150.000,00	180.549,05	330.549,05

**9- Activos intangibles**

Son programas de computación amortizados a 3 años.

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Software	21.010,90	25.116,82
Amortización acumulada Software	(10.385,42)	(6.678,45)
	<u>10.625,48</u>	<u>18.438,37</u>

**10.- Obligaciones bancarias**

Al 31 de diciembre del 2012, las obligaciones bancarias, se presentan de la siguiente manera:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Cuenta corriente sobregiro contable	33.071,33	-
Préstamos bancarios parte corriente	143.613,44	219.732,19
Intereses bancarios parte corriente	1.122,29	3.502,92
Total	<u>177.807,06</u>	<u>223.235,11</u>

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

La compañía mantiene contratado préstamos con los siguientes bancos:

Banco	Operación Número	Inicio	Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Original	Saldo Corto Plazo	Saldo Largo Plazo
Pacífico	P40022949	26-jun-08	31-may-13	9,19%	200.000	24.582	-
Pacífico	P40025289	02-oct-08	06-sep-13	9,19%	105.000	19.163	-
Pacífico	P40033001	18-mar-10	07-feb-12	9,76%	93.332	-	-
Pacífico	P40045734	02-dic-11	01-nov-16	9,76%	350.000	71.076	210.176
Pichincha	57058900	28-may-09	12-may-12	11,20%	150.000	-	-
Pichincha	85235700	06-ago-10	21-jul-13	11,20%	150.000	28.792	-
<b>Total</b>						<b>143.613</b>	<b>210.176</b>

**11. Impuestos por pagar**

Al 31 de diciembre del 2012, el detalle de los impuestos por pagar era:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
IVA en ventas	6.976,38	6.818,40
Impuesto a la Renta Compañía	14.908,01	-
Retenciones Impuesto a la Renta	2.906,44	2.989,47
Retenciones del IVA por pagar	4.663,32	3.666,73
<b>Total</b>	<b>29.454,15</b>	<b>13.474,60</b>

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA**  
**AUDITOR - CONSULTOR**

Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente.- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
	En US Dólares	En US Dólares
<b>Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta</b>	<b>35.049,68</b>	<b>-1.294,34</b>
(-) Amortización Pérdidas tributarias	-3.234,01	0,00
(+) Gastos no deducibles	33.001,78	40,00
Utilidad gravable	<u>64.817,45</u>	<u>-1.254,61</u>
<b>Impuesto a la renta causado</b> (a)	<b>14.908,01</b>	<b>-301,11</b>
(-) Anticipo impuesto renta pagado (b)	0,00	-14.875,72
(-) Retenciones en la fuente del año 2011	-6.735,94	-37.856,84
(-) Retenciones en la fuente del año 2012	<u>-34.219,05</u>	<u>0,00</u>
<b>Saldo a favor del contribuyente</b>	<b>-26.046,98</b>	<b>-37.856,84</b>

- (a) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el período 2012, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011).
- (b) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles. Debido a que las retenciones del impuesto a la renta superan el valor del anticipo determinado, no hay obligación de pagar anticipo en el 2012, además el impuesto causado fue mayor al anticipo calculado en US\$ 13.126,94.

Las declaraciones de impuesto de años anteriores no han sido revisadas por las autoridades tributarias y se encuentran abiertos a revisión.

Movimientos de la provisión para impuesto a la renta.- Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Saldo al Inicio del año	(0,00)	42.429,60
Crédito tributario	-	(42.342,21)
Pagos	-	(87,39)
Provisión gasto del año	<u>14.908,01</u>	<u>0 (a)</u>
Saldo al Final del año	<u><u>14.908,01</u></u>	<u><u>(0,00)</u></u>

- (a) En el año fiscal 2011 se generó pérdida tributaria, pasando el anticipo pagado de \$ 14.875,72 a constituirse en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA**  
**AUDITOR - CONSULTOR**

Aspectos Tributarios

Precios de transferencia

El 31 de diciembre del 2004, mediante el decreto Ejecutivo 2430, publicado en el Registro Oficial 494-S de la misma fecha, se emitió la normatividad en materia de Precios de Transferencia, aplicable a partir ejercicio 2005. Adicionalmente, durante el año 2008, la normatividad fue modificada mediante Resolución NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial 324 del 25 de abril del 2008, señalando el *Contenido del Anexo y del Informe Integral de Precios de Transferencia*. El alcance de dicha resolución establece que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a USD 1'000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia, y de haber efectuado operaciones en un monto superior a USD \$ 5'000.000, deberán presentar adicionalmente el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Durante el ejercicio 2012, la Compañía no realizó transacciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de lo establecido en la normatividad mencionada en los dos párrafos anteriores, por lo que no está en la obligación de presentar el anexo e informe integral de precios de transferencia.

**Código Orgánico de la Producción**

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

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas – ISD se incrementó del 2% al 5%, por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180**

Con fecha 30 de mayo del 2012, mediante Decreto Ejecutivo No. 1180 se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideran sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

La Compañía decidió considerar como gasto no deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores.

**INMOBILIARIA DEHUCI S. A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares americanos)

	Capital		Reservas				RESULTADOS ACUMULADOS				Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
	Social		Legal	Facultativa	Revaluación Activos Fijos	De Capital	Utilidad Acumuladas	Pérdida neta 2011	Resultados adopción primera vez NIIF			
Saldo al 31 de diciembre de 2010	600.000,00		29.745,74	57.246,24	15.713,17	4.730,25	110.940,55	-	-		818.375,95	
Resolución Junta de Accionistas destinar 10% de utilidades				11.094,05			(11.094,05)				-	
Distribución de Dividendos							(99.846,50)				(99.846,50)	
Pérdida contable 2011							(1.294,34)				(1.294,34)	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	600.000,00		29.745,74	68.340,29	15.713,17	4.730,25	-	(1.294,34)			717.235,11	
Distribución a los accionistas				(45.000,00)							(45.000,00)	
Reclasificación gasto impuesto 2011								(14.875,72)			(14.875,72)	
Ajustes primera adopción NIIF								3.651.224,56			3.651.224,56	
Utilidad 2012									35.049,68		35.049,68	
Gasto Impuesto a la Renta									(14.908,01)		(14.908,01)	
Saldo al 31 de diciembre de 2012	600.000,00		29.745,74	23.340,29	15.713,17	4.730,25	-	(16.170,06)	3.651.224,56	20.141,67	4.328.725,62	

  
Ing. Santiago Alvarez  
GERENTE GENERAL

  
Dra. María Luisa Guerrero  
CONTADORA GENERAL

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

**15. Administración de riesgos financieros**

En el desarrollo normal de los negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a riesgos de tipo financiero que podrían afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Gerencia de la Compañía dispone de sistemas de información y responsables del área financiera, que permite identificar los riesgos y estimarlos para proponer a la administración medidas de mitigación, implementar dichas medidas y controlar su efectividad.

Los principales riesgos y las medidas de mitigación en uso en la Compañía son:

Riesgo de crédito- Es el riesgo de que una contraparte incumpla con una obligación adquirida en los términos acordados. Para mitigar este riesgo, la compañía efectúa el análisis y monitoreo de los clientes y su recuperación de crédito. A la fecha del estado de situación financiera no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito.

Riesgo de liquidez- Es el riesgo de no disponer de los recursos en efectivo suficientes para cumplir con sus obligaciones financieras. Se ha diseñado flujos de valores recaudados y se ha obtenido recursos de terceros para capital de trabajo a mediano y largo plazo, recursos que se utilizan para cubrir las necesidades del negocio. Se realiza un flujo de efectivo tomando en cuenta las necesidades de las diferentes áreas de la Compañía.

**16. Capital social**

El capital de la Compañía fue aumentado en varias ocasiones, fijando el capital social actualmente en US\$ 600.000,00 mediante escritura pública del 1 de julio de 2010 y aprobación de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.10.004034 firmada el 24 de septiembre de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de octubre de 2010.

El capital social de la Compañía asciende a la suma de US\$ 600.000,00 (SEISCIENTOS MIL DOLARES) dividido en seis mil acciones ordinarias y nominativas de cien dólares cada una.

**Reservas**

**17. Reserva legal**

La ley de Compañías del Ecuador requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida y realizada anual, hasta que ésta reserva llegue por lo menos al 50% del capital pagado de una Compañía Anónima.

De la reserva legal se destinó la suma de US\$ 50.000 para el aumento del capital social de la Compañía aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.10.004034 firmada el 24 de septiembre de 2010

Al 31 de diciembre del 2012 esta reserva acumulada asciende a US\$ 29.745.74 que corresponde al 5% del capital pagado. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para capitalizarse.

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

**18. Reserva facultativa**

La Junta General Ordinaria los Accionistas se resolvió la distribución proporcional a los socios del monto de US\$ 45.000 durante el año 2012.

**19. Resultados acumulados**

Al 31 de diciembre del 2012, se compone de la siguiente manera:

		2012	2011
		En US Dólares	En US Dólares
Reserva de capital	(a)	4.730,25	4.730,25
Revaluación de activos	(a)	15.713,17	15.713,17
Pérdida 2011		<u>(16.170,06)</u>	<u>-</u>
Total		<u><u>4.273,36</u></u>	<u><u>20.443,42</u></u>

- (a) La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 instruye sean transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, los saldos acreedores de las cuentas de Reserva de Capital, y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), éstos saldos solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**20. Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES**

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 instruye que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) sean registrados en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y precisa que el saldo acreedor sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Los ajustes acumulados en esta cuenta se detallan en las notas 7 y 8.

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

**21. Reconocimiento de 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, al igual que sus costos.

La Compañía aplica los siguientes criterios para el reconocimiento de ingresos:

Ingresos por arrendamiento de bienes

- Los ingresos provenientes por el arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos al valor razonable de la contraprestación establecidos en el contrato de arrendamiento reconocido entre las partes.
- Es probable que se reciban los beneficios económicos asociados a la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

Ingresos por Dividendos

El ingreso de los dividendos por inversión es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Ingresos por la prestación de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se miden al valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, y se reconocen. La prestación de servicios puede ser estimado con fiabilidad cuando cumplen las condiciones siguientes:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de terminación de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

El detalle de ingresos es como sigue:

	2012	2011
	En US Dólares	En US Dólares
Arriendo bienes inmuebles	317.500,00	396.000,00
Arriendo bar	4.920,00	9.520,79
Transporte estudiantes	518.607,71	344.015,00
Otros ingresos	4.474,37	-
Ventas de comedor	133.536,74	-
Total	<u>979.038,82</u>	<u>749.535,79</u>

**22. Reconocimiento de gastos**

Los gastos son reconocidos con base en lo causado independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. En el estado de resultados se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

**23. Explicación de efectos de la transición a NIIF**

Como se indica en la nota 2.2, éstos son los primeros estados financieros preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

La Superintendencia de Compañías estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, según la misma, la Compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF a partir del 1 de enero de 2012, y conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros;
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y,
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.
- La conciliación exigida por la sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF.

En la preparación del estado de situación financiera de apertura bajo NIIF para las PYMES, se han ajustado los montos reportados previamente presentados de acuerdo con las Normas NEC vigentes en el Ecuador, las cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES.

Una explicación de la transición de NEC a NIIF para las PYMES y sus efectos se muestra en los siguientes reportes y notas a continuación:

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

**23.1 Conciliación del Patrimonio Neto**

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio neto de la Compañía al 1 de enero del 2011 (fecha de transición) y al 31 de diciembre del 2011 (fecha de estados financieros comparativos):

		Diciembre, 31 2011 En US Dólares	Enero,1 2011 En US Dólares
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente		717.235,11	818.375,95
Ajustes a valor razonable terrenos y Edificio	(1)	3.470.675,55	937.209,87
Ajustes a valor razonable inversiones en acciones	(2)	180.549,05	(146.017,34)
Reconocimiento de ingresos		-	-
Prestaciones sociales no consideradas		-	-
Otros ajustes		-	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF		<u>4.368.459,71</u>	<u>1.609.568,48</u>

**Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:**

**a) Con efectos patrimoniales**

- (1) Costo atribuido de propiedades y equipos: La Compañía optó por utilizar la exención establecida en la sección 35.10 (c) de las NII para las PYMES al preparar sus primeros estados financieros conforme a NIIF, midiendo las partidas de terrenos y edificios al valor razonable al 31 de diciembre del 2011. Tal procedimiento fue efectuado tomando el avalúo comercial consignado en las cartas de pago del impuesto predial del año 2011 del Municipio de la Localidad acogiendo lo establecido en la Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de septiembre del 2011. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos por US\$ 2'056.257,46 para terrenos y US\$ 1'414.418,07 para edificios y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$ 3'470.675,53
- (2) El 2011 fue el primer año que la Compañía Desedusa reporta estados financieros ajustados bajo NIIF en conformidad con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías ajustando principalmente a valor razonable sus bienes inmuebles resultando un incremento sustancial patrimonial, que la administración de Dehuci S. A. (la inversora) decide sea reconocido proporcionalmente en la inversión que se mantiene en dicha entidad. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos patrimoniales ajustados generaron un incremento en los saldos de inversiones en acciones y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF de US\$ 180.549,05
- (3) Los ajustes reportados al 1 de enero del 2011 se estimaron en base a información preliminar no ajustada bajo NIIF y por tal motivo se reversaron.

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

**b) Sin efectos patrimoniales** (reclasificaciones entre activos y/o pasivos)

La Administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la sección 35:

	SALDOS NEC AL 31-12-2011	RECLASIFICACION ENTRE TERRENOS		Saldos Reclasificados NEC AL 31-12-2011
Terreno 1 Comedores	11.842,67		-7.871,99	3.970,68
Terreno 2 UETM	227.317,66	7.871,99	-227.317,66	7.871,99
Terreno 4 Lumbisi		227.317,66		227.317,66
<b>Total NO DEPRECIABLES</b>	<b>239.160,33</b>			<b>239.160,33</b>

	SALDOS NEC AL 31-12-2011	RECLASIFICACION ENTRE EDIFICIOS		Saldos Reclasificados NEC AL 31-12-2011
Edificio 1 UETM	1.682.309,17		-702.194,07	980.115,10
Depreciación Acumulada Edificio 1 UETM	(803.171,33)	70.219,41		-732.951,92
Edificio 2 PARVULARIO		702.194,07		702.194,07
Depreciación Acumulada 2 PARVULARIO			-70.219,41	-70.219,41
<b>NETO</b>	<b>879.137,84</b>			<b>879.137,84</b>

Al 31 de diciembre del 2011, las reservas por revaluación de activos fijos de \$ 15.713 y la reserva de capital de \$ 54.730, fueron reclasificadas a utilidades retenidas de años anteriores, saldos sujetos a las restricciones indicadas por la Superintendencia de Compañías.

**23.2 Estado de Resultados Integrales**

A continuación se presenta la conciliación de la utilidad neta reportada en el estado de resultados al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

**CPA Dr. FELIX SORIA TEJADA  
AUDITOR - CONSULTOR**

	Diciembre, 31 2011 En US Dólares
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	18.127,67
<u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u>	
Ajustes al gasto por depreciación de propiedades	-
Otros ajustes	-
	<hr/>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>18.127,67</u>

**23.3 Estado de Flujos de Efectivo**

No existen cambios significativos entre el estado de flujos de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a los PCGÁ anteriores.

**24. CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no mantiene obligaciones ciertas o legales resultantes de eventos pasados cuya probabilidad pudiera resultar en un desembolso para cancelarlos. Adicionalmente, la Compañía no posee reclamos o gravámenes no entablados que deban ser revelados.

**25. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (23 de abril del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**26. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Junta de Accionistas.