

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2012

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

MODELO DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral:	6
Alt 1 - Presentación de un único estado, con gastos analizados por función	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo:	
Alt 1 - Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	8
Notas a los estados financieros	10

Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIF	Interpretaciones de Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NFC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (fair value)
US\$	U. S. Dólares

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Información general	1	10
Políticas contables significativas	2	10
Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	3	16
Estimaciones y juicios contables críticos	4	17
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	19
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	19
Propiedades, planta y equipo	7	19
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	20
Impuestos	9	20
Obbligación por beneficios definidos	10	23
Patrimonio	11	24
Ingresos	12	25
Gastos	13	26
Aprobación de Balances	14	26

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

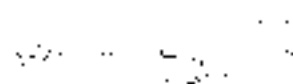
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

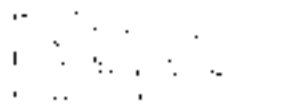
		dic-31		ene-01
ACTIVOS		2012	2011	2011
		Notas		
			(en miles de U.S. dólares)	
NO. 1.00	ACTIVOS CORRIENTES:			
NO. 1.01	Efectivo y equivalentes de efectivo	5	6,157.56	15,389.91
	Documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados	6	210.00	
	Otras cuentas por cobrar	6	1,362.62	1,070.43
NO. 1.02	Crédito Tributario a favor de la empresa (LVA)	6	191.93	
NO. 1.03	Crédito Tributario a favor de la empresa (IR)	9	13,079.13	8,607.25
	Total activos corrientes		21,281.34	25,157.59
NO. 1.04	ACTIVOS NO CORRIENTES:			
	Tenencias	7	71,730.00	71,730.00
	Edificios	7	177,213.42	177,213.42
	Instalaciones	7	7,407.14	0
	(-) Depreciación acumulada planta y equipo	7	(28,349.17)	(21,892.38)
NO. 1.05	Activos por impuestos diferidos	8	387.31	785.90
	Total activos no corrientes		231,488.70	227,336.94
	Total Activos		252,770.04	252,494.53

Ver notas a los estados financieros

Nota: Este informe con el NO. 1, los otros estados financieros conforma la NIIF de una entidad inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, los estados financieros (impuestos, otros estados de resultado y otros estados de patrimonio) son estados de flujo de efectivo y otros estados de patrimonio y los otros correspondientes, incluyendo información corporativa (NIIF 7.3).

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas	Diciembre 31,		Enero 1,
			2012	2011	2011
PASIVOS CORRIENTES:			(en miles de U.S. dólares)		
800 1301	Cuentas y documentos por pagar locales	8	297.20	159.00	0
800 1302	Obligaciones con la administración tributaria	9	2.78	347.52	208.18
800 1303	IFSS por pagar		716.81	748.11	298.57
800 1304	Beneficios de Ley a Empleados		2,194.64	386.59	278.32
	Participación trabajadores por pagar del ejercicio		428.16	1,600.38	1,326.60
800 1305	Otros pasivos corrientes		17.35	780.00	1,267.16
	Total Pasivos Corrientes		3,656.94	4,021.60	3,414.40
PASIVOS NO CORRIENTES:					
800 1401	Subsistencia patronal	10	881.30	440.58	312.58
800 1402	Otros beneficios no corrientes para los empleados	10	1,807.93	798.15	230.48
800 1403	Otros pasivos no corrientes		580.00		600.00
800 1404	Pasivo por impuestos Diferidos	9	644.40	429.59	214.30
	Total Pasivos no Corrientes		3,713.63	1,668.32	6,758.80
	Total Pasivos		7,370.57	5,689.92	10,173.20
PATRIMONIO:		11			
800 1501	Capital social		636	636	636
800 1502	Reserva legal		1,005.59	1,005.23	662.91
800 1503	Reserva de Capital		10,561.00	10,561.00	10,561.00
800 1504	Otros Resultados integrales				
800 1505	Superavit por Revalorización de Propiedad Planta y F		218,712.12	211,850.40	224,966.68
800 1506	Ganancias acumuladas		16,084.33	9,571.47	4,384.95
800 1507	(-) Pérdida Acumulada		-5,335.57	-5,335.57	-5,335.57
800 1508	Ajustes por aplicación NIIF		2,016.93	2,016.93	1,612.87
800 1509	Ganancia neta del período		1,718.93	6,509.86	2,289.50
	Total Patrimonio		245,399.47	246,807.82	242,708.56
	TOTAL PASIVO-PATRIMONIO		252,770.04	252,494.53	252,881.76


 Inés Dávila
 Gerente

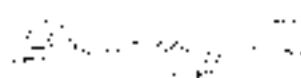

 Fernando Escobar
 Contador General

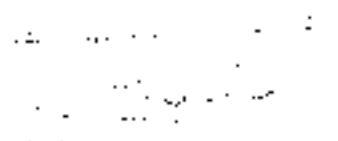
INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.

Alternativa 1

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

		2012	2011
		(en miles de U.S. dólares)	
NÚMERO	INGRESOS	65,264.30	55,927.00
NÚMERO	COSTO DE VENTAS		
NÚMERO	MARGEN BRUTO		
NÚMERO	Crías gananciales	0.57	214.68
NÚMERO	Gastos de ventas		
NÚMERO	Gastos de administración	-62,410.75	-45,472.48
NÚMERO	Costos financieros	0	0
NÚMERO	Otros gastos		
NÚMERO	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	2,854.42	10,669.20
NÚMERO	15% Participación trabajadores	-428.16	-1,600.58
	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	2,426.26	9,068.62
	Impuesto a la renta causado	964.40	2,216.34
	GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO	1,461.86	6,852.48
	(-) Gastos por impuesto diferido	-387.51	0
	(+) Ingresos por impuesto diferido	651.40	0
	GANANCIA (PÉRDIDA) DEL PERIODO	1,718.95	6,852.48
	OTRO RESULTADO INTEGRAL	0	0
	Ganancia (pérdida) de valor zero sobre inversiones en instrumentos del patrimonio designados a su valor razonable con cambios en otro resultado integral	0	0
	Ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo	0	0
	Ganancias (pérdidas) actuariales	0	0
	Participación en otro resultado integral de las asociadas	0	0
	Otro resultado integral del año, neto de impuestos	0	0
NÚMERO	TOTAL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	1,718.95	6,852.48


Fred Davila
Gerente


Lic. Fernando Escobar
Contador General

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

		2012	2011
		(en miles de U.S. dólares)	
	Notas		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		\$5,054.60	\$3,927.00
Pagos a proveedores		\$5,478.70	\$0,487.00
Pagos en por cuenta de los empleados		\$28.10	\$1,600.38
Otros gastos			
Otros ingresos		0.00	114.68
Impuestos a las ganancias pagados		\$93.92	\$140.58
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		-1,545.11	-106.37
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Incremento de activos financieros			0.00
Inversiones en asociadas			0.00
Adquisición de propiedades, planta y equipo		\$7,507.14	0.00
Precio de venta de propiedades, planta y equipo			0.00
Adquisición de propiedades de inversión			0.00
Precio de venta de propiedades de inversión			0.00
Adquisición de activos intangibles			0.00
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		-7,407.14	0.00
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos y otros pasivos financieros			
Otras entradas y salidas de efectivo		0	131.62
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		0	131.62

Inés Trávila
Gerente

Lic. Fernando Escobar
Comisario General

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	-8,957.25	25.25
Saldo al comienzo del año	15,389.91	15,364.66
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>6,432.66</u>	<u>15,389.91</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

Nota: La gerencia presta el mayor énfasis para reportar flujos de efectivo proveniente de actividades de operación.

Inés Divila
Gerente

Lto. Fernando Escobar
Consejero General

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 **INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.** Compañía es una Compañía Limitada de Nacionalidad Ecuatoriana constituida en el Ecuador su domicilio principal se encuentra ubicada en la Avenida de la Calle Roberto Espinoza N.º 19-739 e. Jumbae, Solon, está registrada y sus operaciones están sometidas al control y Vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

La principal actividad de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles para locales comerciales.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal total de la Compañía alcanza 1 Administrador que es la Gerente y 2 empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 **Declaración de cumplimiento¹** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados 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.

Los estados financieros de INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados, son emitidos por la Administración de la Compañía con fechas 23 de Marzo del 2010 y 23 de Marzo del 2011, respectivamente. Han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA) antes de, tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Las PCGA anteriores aplican en años separados de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, esas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012 aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 **Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

¹ Incluye las excepciones de adopción por primera vez de las NIIF.

2.2.1 Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, para propósitos de transición a las NIIF, a menos que otro criterio sea señalado. Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente en la Compañía.

2.2.2 Moneda Funcional y de Presentación

La compañía de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional se consideró que el principal gobierno económico en el cual opera la compañía es el mercado nacional. Consiguientemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2012 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y cobros por bancos. Los cobros por bancos son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, el reconocimiento inicial de préstamos y partidas por cobrar se valoriza al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los de clientes comerciales y los cueros por cobrar.

Política bajo NIC

La empresa ha venido aplicando la política de provisión por incobrables tal y es la norma que establece la Ley de Régimen Tributario Interno.

Política bajo NIIF's

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir al valor al de posibles realizaciones. La empresa no considera no establecer un incremento de provisión para incobrables, es decir que se cuantifica en 0% por por la incobrabilidad.

2.4.1 NIC 32/39 y NIIF 7- Instrumentos Financieros, Derivados e Inelegibilidad

Según establece la norma se realizará un reconocimiento de las cuentas que se presentan en el balance. Se consideran Activo:

- 1) Beneficiario de remesas netas
- 2) Resultado de un hecho pasado
- 3) Deben ser medidos a través de un flujo de caja
- 4) Identificable
- 5) Cuantificable

Un activo financiero es un grupo de activos financieros está determinado y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero (evento que cause la pérdida), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Política bajo NEC

No se ha establecido políticas de deterioro de inventario

Política bajo NIIFs

En base a lo establecido por esta Norma la Empresa considera como política que a la fecha de terminación del balance se evalúa el valor razonable de las existencias por cobrar, midiendo el coste amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro en función del análisis de la cartera correspondiente. El plazo adicional para el efecto del costo amortizado según NIIFs es:

2.5 Propiedad, Planta y Equipo

- 2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la obtención y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial es cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la misma en el futuro.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables.

- 2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos su depreciación acumulada.

Los costos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y como un nivel de desglose que permite depreciarlas en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- 2.5.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los efectos de la revaloración de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta citada, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIIF 12 *Impuestos a las Ganancias*.

Políticas según NEC

Los Activos fijos se encuentran registrados al costo de adquisición y se deprecian bajo la normativa Tributaria colombiana del 10%. No tiene política de capitalización.

Edificios

20 años

Políticas según NIIFs

El Eul ficto luego del reconocimiento inicial y presentado a su valor revaluado se le asiste una vida útil de 25 años a partir del revaluo.

- 2.5.4 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado¹ de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta a la vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son resultados al final de cada año siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrarlo sobre un ingreso posterior.

- 2.5.6 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y se reconoce en resultados.

El pago de venta o retiro subsecuente de propiedades revaluadas el saldo de la reserva de revaluación se transfiere directamente a utilidades retenidas.

- 2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta consiste la suma de impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- 2.6.1 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable debido a las partidas de ingresos o gastos no deducibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pago por impuesto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aplicables al final de cada periodo.

- 2.6.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados. Los pasivos por impuesto diferido se reconocen generalmente para todas las diferencias temporales reversibles. El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulta probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podrá extirpar esas diferencias temporales deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensación. Frente a la misma autoridad fiscal los importes reconocidos en esas partidas y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos con o netos.

- 2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que forman parte de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re-estimación 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 resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el

¹ Se refiere al valor revaluado cuando la política tributaria es el método de revaluación.

cancelada también se reconoce fuera del resultado, o cuando salga del registro muestral de una combinación de negocios.

2.7 Cuentas por pagar. - Las cuentas por pagar representan obligaciones presentes de la empresa originadas de sucesos pasados, el vencimiento del cual y para cancelar a la empresa debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos.

La entidad debe pagar un pasivo financiero (o una parte del mismo) de su balance cuando, y solo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación asociada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Política bajo NEC

NO aplica esta política bajo NEC.

Política bajo NIIF

Se debe realizar un reconocimiento de las cuentas por pagar y aquellas que no cumplan con los establecidos por la Norma, se deberán dar de baja por ser inválidas.

2.8 Provisiones. - Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y cuando hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y la incertidumbre correspondientes.

2.9.1 Beneficios a empleados

2.9.1.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio. - El costo de los beneficios de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de Costeo de Crédito Unitario Projectado, con valoremientos actuariales realizadas al final de cada periodo.

2.9.1.2 Vacaciones empleados

Bajo la aplicación de la NIC 19, los beneficios a empleados (Sueldos, Salarios, contribución a la Seguridad Social, vacaciones, beneficios a largo plazo por renuncia y jubilación patronal) deben ser reconocidos en los resultados y en el pasivo de acuerdo a los servicios devengados, los mismos que deberán ser liquidados en la fecha que requiera la salida de recursos en periodos futuros.

Política bajo NEC

La empresa no cuenta con una política de provisión de vacaciones, desahucio y jubilación patronal, ya que en el caso de vacaciones estos se pagan en función del sueldo completo

el momento en que la persona disfruta de sus vacaciones, y en el caso de la jubilación y Desahucio no se proporcionará ya que sus jubilados tienen una antigüedad menor a 10 años.

Política bajo NIIF

Los beneficios por vacaciones se realizan mensualmente en función del sueldo devengado y acumulativo en el período para su utilización en un periodo cercano.

El costo de Jubilación Patronal y Desahucio es determinado con valoraciones Actuariales realizadas al final de cada periodo. Sobre este estudio se provisiona el 100% de los valores.

- 2.9.1.3 Participación a trabajadores** - La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.10 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación de servicios cobrados o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

(a) Reconocimiento de ingresos Ordinarios y Ciertos

Los ingresos provenientes de la prestación de servicios en el curso de las actividades o transacciones reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto a valor agregado. El ingreso por reconocimiento de equipos y servicios técnicos de equipos se otorga a clientes tanto personas naturales como jurídicas. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no existen incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración acordada de los costos asociados.

La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del contrato de venta, sin embargo, la transferencia generalmente ocurre cuando el producto es recibido por los clientes.

Los gastos son reconocidos por base en el efectivo o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

2.11 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 en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano al que se concentran.

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

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

2.13 Impuestos Diferidos

Bajo la NIIF, el deber registrarse en el activo y en el pasivo los efectos impositivos que se generen entre las diferencias temporarias existentes de las bases o tratamientos contables contra las bases o tratamientos tributarios.

Política bajo NIIF

No se ha aplicado esta política.

Política bajo NIIF

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias generadas entre el valor en libros y el de los activos y pasivos de los estados financieros y las bases fiscales utilizadas para determinar la unidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce por las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuestos diferidos se reconoce por las diferencias temporarias temporarias deducibles, en la medida en que resulta probable que la Compañía disponga de unidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando la tasa fiscal que se espera sea de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

3 ADOCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías aprobó mediante Resolución No. 0059101/2004 del 21 de agosto de 2006 la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada por la Resolución No. ADM/08179 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 086180 del 6 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a preparar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

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

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador 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 ciclo financiero, el examen de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y excepciones contrarias a la adopción contenidas en las NIIF que se establecen en la NIIF 1.

4 ESTIMACIONES –

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF en la fecha de transición, serán consistentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que en las estimaciones fueron mejores.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de los valores previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición ni de enero del 2013 en periodos posteriores comparando el 31 de diciembre del 2013.

- a) *Uso del valor razonable como costo atribuido* - La esencia de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y provisiones de inversión por su valor razonable y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía solo debe utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de revaluación, si esta ha a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo o al costo depreciado según las NIIF.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA. aplicó por la medición de estas partidas de propiedades, planta y equipo, a su valor razonable y utilizó ese valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los activos netos fue medido mediante avalúos de una empresa empuje por el Municipio de Quito, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo se revaluaron y se determinaron nuevos valores netos remanentes y se asignó un valor residual de 0.⁴

Beneficios a los empleados - Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la esencia de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizara el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA. aplicó esta esencia y reconoció tanto el aumento en utilidades (ganancias netas acumuladas) y el importe de todas las ganancias (ganancias) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

- 4.13.20 *Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador* - Las conciliaciones se presentan a continuación en esta la declaración del impuesto de transición a las NIIF sobre la anterior declaración, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.

⁴ Según los planes de revaluación de valor razonable por parte de la Empresa de valor razonable de activos.

⁵ Esta Compañía no adoptó el método de banda de fluctuación con el que se no se aplicaría.

3.1.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anterior: Informado preliminaria	21,951.40	16,069.01
Ajustes por la conversión a NIIF	0	0
Medición al costo amortizado de cuentas por cobrar (1)	(182.51)	(182.51)
Costo atribuido de propiedades, planta y equipo (2)	223,907.20	223,900.58
Incremento en la obligación por beneficios definidos (3)	(1,255.52)	(541.06)
Reconocimiento de cuentas por pagar (4)	1,393.16	1,435.54
Subtotal	223,856.33	226,609.55
PATRIMONIO DE ACUERDO A NIIF	246,807.83	242,708.56

3.1.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF

Costo amortizado de cuentas por cobrar. La empresa ha considerado un deterioro de 100% de unos valores por cobrar, por lo tanto se dieron de baja.

El gasto relevante constituyen al libro de Propiedad Planta y Equipo en ya que se valoró un reevaluo a valor razonable de acuerdo a la carta catastral emitida en el Municipio de Quito.

Costo atribuido de propiedades, planta y equipo. Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2011 se registran a su valor razonable y por tal razón se realizó un exámen de las propiedades, planta y equipo existentes. Para ese procedimiento se tomó como referencia la carta catastral emitida por el Municipio de Quito, los efectos de la evaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades, planta y equipo y en Resultados Integrales Superañal por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo por US\$225,900.58 dólares y no dar aumento en el gasto depreciación del año 2012 por US\$993.90.

Incremento en la obligación por beneficios definidos. Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (obligación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado.

Reconocimiento de Cuentas por Pagar. Existían valores por pagar que no son saldos reales, por tal motivo se resolvió darme de baja contra la cuenta de Resultados Acumulados NIIF.

3.1.3 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujos de efectivo puede ser comparado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31, ...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Efectivo y bancos	6,437.66	15,389.91	15,389.66
Total	6,437.66	15,389.91	15,389.66

6 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Valor bajo NEC	302.71
Disminución por NIFPs	(182.34)
Saldo bajo NEC	120.37

La compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas por el 100% de todas las cuentas por cobrar con una antigüedad de 360 días o más debido a que de la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar viejas de más de 360 días no son recuperables.

7 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

		... Diciembre 31, ...		Enero 1,
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
	Costo o valor en	256,350.56	248,943.42	248,943.42
	Depreciación acumulada y			
	deterioro	(27,149.17)	(21,893.37)	8,656.35
	Total	231,101.39	227,051.05	230,286.87
	<i>Clasificación:</i>			
	Terreno y/o propiedad	71,730.00	71,730.00	71,730.00
	Edificios	177,213.42	177,213.42	177,213.42
	Instalaciones	7,400.14	0	0
Neto Contable	Total Planta y equipo	256,350.56	248,943.42	248,943.42

7.1 *Aplicación del costo atribuido* - Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades, planta y equipo y el ajuste al valor en libros presentado según las PCGA anteriores se muestran a continuación:

		...Enero 1, 2011...		
		Saldo según PCGA anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
		(en miles de U.S. dólares)		
	Terreno	0	71.730.00	71.730.00
	Edificio e instalaciones	20.849.46	156.563.96	177.413.42
	TOTAL	20.849.46	228.093.96	248.943.42

7.2 *Terrenos y edificaciones registrados al valor razonable* - Se toma como avalúo el establecido en la Carta Catastral del Municipio de Guaya.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31 ...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Proveedores			
Locales	297.20	159.00	0
Total	297.20	159.00	0

9. IMPUESTOS

9.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	Febrero 1,
	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente	13,271.06	8,627.25
Notas de crédito recibidas del Servicio de Rentas Internas	0	0
Total	<u>13,271.06</u>	<u>8,627.25</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	0	0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	2.78	151.90
Impuesto del IVA por pagar		197.67
Total	<u>2.78</u>	<u>349.57</u>

9.2 *Impuesto a la renta reconocido en los resultados* - Una reconciliación entre la utilidad según estándares financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuestos a la renta	2,854.42	10,560.20
Costos no deducibles	1,766.77	65.64
Ingresos exentos	0	0
-1.5% trabajadores	218.76	1,666.38
Utilidad gravable	<u>4,142.43</u>	<u>-9,234.76</u>
Impuesto a la renta calculado	964.40	2,216.34
Anticipo en deducción (1)	427.22	788.62
Retenciones que la reafectación ejerce	<u>508.99</u>	<u>14,015.15</u>
Impuesto a la renta corriente	257.69	-13.70
Total	<u>0</u>	<u>0</u>

41) A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta la suma de: valor del anticipo

calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.45% del activo o 2% del patrimonio, 0.09% de ingresos generados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

La Compañía tiene un impuesto causado de mil 264.49, en el mismo se compensa con el pago del anticipo del impuesto a la renta, y los datos son los que se hicieron en el ejercicio pasado, por tal motivo se obtiene un saldo tratado en la depuesta a la renta, y además tenemos un pasivo por impuesto diferido de 257.09

9.3 Saldo del impuesto diferido - Los movimientos de saldos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldo al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldo al fin del año
... en miles de U.S. dólares ...				
Año 2012				
<i>Saldo (pasivo) por impuestos diferidos en el inicio</i>				
Baja de cuentas acreables	-1.70			-1.70
Propiedades, planta y equipo	429.84	214.84	0.00	644.68
Provisión de obsolescencia	-101.79	-91.41		-193.20
Provisión de honorarios por desdeseo	-182.88			-182.88
Total	145.27	113.39	0.00	257.09

9.3.1 Impuestos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diecinueve 29 de 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos, los siguientes:

- La reducción progresiva en impuestos por renta es en la renta de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2012, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos el Grupo utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.¹

¹ Nota de información adicional sobre los impuestos: en el año 2011 los saldos de impuestos diferidos se expresaron en miles de dólares estadounidenses.

10 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	... (Diciembre 31, ...)	Fuero 1,
	2012	2011
	en miles de U.S. dólares	
Jubilación patronal	881.30	913.28
Bonificación por desahucio	1,807.92	375.14
Total	2,689.22	1,235.52

10.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores en perpetuo de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Panameño de Seguridad Social.

10.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio voluntario 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.

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

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran conforme a resultados durante el transcurso de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes con base en el enfoque de la banda de fluctuación.¹⁶

¹⁶ Se requiere a revelar los cálculos actuariales en los estados financieros de valor de unidades de \$100.

¹⁷ Los beneficios se dan al año de la banda de fluctuación de \$100 por año de servicio promedio.

11 PATRIMONIO

Un resumen de capital social es como sigue:

	a. Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en miles de U.S. dólares)		
Capital social	636.00	636.00	636.00
Total	636.00	636.00	636.00

11.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 636 de participaciones de U.S\$1.00 cada una por unario (a) 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, las cuales otorgan un voto por participaciones y un derecho a las dividendos.”

	Número de participaciones	Capital en participaciones	Participaciones
	(en miles de U.S. dólares)		
Saldo al 1 de enero de 2011	636.00	636.00	636.00
Cambios (disminución)			
Saldo al 31 de diciembre de 2011	636.00	636.00	636.00
Cambios (disminución)			
Saldo AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	636.00	636.00	636.00

(1) - 100%

11.2 Reservas

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

⁹ Cambio es una compra o venta de acciones sin participaciones.

11.3 *Utilidades retenidas* - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldo en		
	Diciembre 31,	Diciembre 31,	Enero 1,
	2012	2011	2011
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas distribuidas	10,148.96	4,238.19	1081.40
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.11)	2,016.91	2,016.93	1,612.87
Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo	218,733.12	221,894.19	224,996.68
Reservas según PCA anteriores			
Reserva de capital	10,561.00	10,561.00	10,561.00
Reserva Legal	1,005.53	1,005.53	602.91
Reserva por valoración de inversiones			
Total	243,044.52	239,661.26	236,785.06

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCA anteriores, los cuales según Resolución en materia por la Superintendencia de Corporaciones el 14 de enero de 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluyen los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. Este saldo no podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los rubroadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo - Incluye el ajuste originado por la revaluación de Propiedad Planta y Equipo, con los saldos en enero y el Cálculo.

Reservas según PCA anteriores - Los saldos de reservas de capital, por valoración o por valoración de inversiones podrán ser utilizados para compensar pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas reservas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

12 INGRESOS

Fig. 15.101. El resumen de los ingresos del Grupo es como sigue.

	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por venta de bienes	0	0
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	65,264.60	53,927.00
Total	65,264.60	53,927.00

13 GASTOS

	2012	2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo de ventas	0	0
Gastos de ventas	0	0
Gastos de administración	62,410.75	43,472.48
Otros gastos	0	0
Total	62,410.75	43,472.48

14 APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 17. Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Junta de socios en Abril 11 de 2013.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A: 31 DE DICIEMBRE DE 2012