

***SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR
CIA. LTDA. INMOSYSTEM.***

***Informe del Auditor Independiente
Año terminado al 31 de diciembre del 2012***

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR
CIA. LTDA. INMOSYSTEM.

Índice del contenido:

Carta Dictamen
Balance General
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

(Expresado en dólares USA)

**A los señores Accionistas de
SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR
CIA. LTDA. INMOSYSTEM.**

Informe sobre los Estados Financieros,

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA. INMOSYSTEM.**, que incluyen el balance general al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría – NIA´s. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría calificada.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de ***SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA. INMOSYSTEM,*** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asunto de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido preparados aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011.

El informe sobre el cumplimiento tributario de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, presentamos por separado.

Atentamente,



***CPA Lcdo. Wilder Ávila Z.
AUDITOR EXTERNO
RNC - 23703***

***Calificación de la Superintendencia de
Compañías como Auditor Externo
SC-RNAE – 385***

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo		
Activo Corriente:		
Efectivo o equivalente de efectivo	1,895.64	29,043.46
Clientes	-	-
Cuentas por Cobrar	1,952.00	-
Activos No Corrientes para la venta	2,258,645.12	-
Pagos anticipados	2,828.30	1,825.53
Total Activo Corriente	2,265,321.06	30,868.99
Propiedad, planta y equipo	1,500.00	274,286.92
Otros activos	-	-
Total Activo no Corriente	1,500.00	274,286.92
Total Activo	2,266,821.06	305,155.91
Pasivo		
Pasivo Corriente:		
Cuentas por pagar	5,039.60	509.92
Cuentas por pagar Varios	349.13	-
Obligaciones Sociales	299.50	-
Diferidos	178.57	-
Obligaciones Fiscales	226.71	312.00
Total Pasivo Corriente	6,093.51	821.92
Pasivo a largo plazo	1,216,044.34	-
Total Pasivo no Corriente	1,216,044.34	133,340.31
Total Pasivo	1,222,137.85	134,162.23
Patrimonio	1,044,683.21	170,993.68
Total Pasivo y Patrimonio	2,266,821.06	305,155.91

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA.
Estado de Resultados
Año Terminado al 31 de diciembre del 2012

	2012	2011
Ingresos:		
Ventas	18,386.14	2,600.00
Costo de Ventas	-	-
Utilidad y/o Pérdida Bruta en Ventas	18,386.14	2,600.00
Gastos:		
Gastos de Administración	20,638.91	3,685.98
Gastos de Ventas	1,824.78	-
Gastos Financieros	91.12	2.10
Total Gastos Operativos	22,554.81	3,688.08
Resultado Operativo	(4,168.67)	(1,088.08)
Ingresos - Egresos no Operacionales:		
Otros Ingresos	-	-
Otros Egresos	-	-
Otros Ingresos (Egresos) - neto	-	-
Perdida del Ejercicio	(4,168.67)	(1,088.08)

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Años Terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

	2012	2011
Capital Social:		
Saldo inicial	400.00	400.00
		-
Saldo final	400.00	400.00
Reservas	80.00	80.00
		-
	-	-
Saldo final	80.00	80.00
Utilidad y/o Pérdida Neta:		(20,215.80)
Supervit por Rev. Act. Fijos	1,029,477.63	173,311.92
		-
Utilidades Acumuladas Años Ant.	18,894.25	18,505.64
Perdida año Corriente	(4,168.67)	(1,088.08)
	1,044,203.21	170,513.68
Total Inversión de los Socios	1,044,683.21	170,993.68

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados al 31 de diciembre del 2012

	<u>2012</u>
Flujo de Fondos Generados por actividades de operación	
Utilidad (Pérdida), neta del ejercicio	(4,168.67)
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:	
Depreciaciones	-
	<u>(4,168.67)</u>
Cambios en Activos y Pasivos	
Clientes	1,872.00
Cuentas por Cobrar	2,908.00
Inventarios	-
Gastos y pagos anticipados	-
Cuentas por pagar	349.13
Obligaciones sociales	299.50
Obligaciones fiscales	-
Otros Pasivos	635.68
	<u>6,064.31</u>
Fondos netos generados en las operaciones	-
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:	
Incremento de Propiedades planta y equipo	-
Incremento Otros activos	-
	<u>-</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento:	
Obligaciones largo plazo	-
Distribución dividendos	-
Aumento de capital	-
	<u>-</u>
Incremento (Decremento), neto de fondos	-
Efectivo a principio de año	-
Efectivo al fin del año	<u><u>1,895.64</u></u>

PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS DE CONTABILIDAD

Descripción del negocio

La compañía **SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA.**, fue constituida al amparo de las leyes ecuatorianas el 13 de mayo del año 1.996, según escritura pública otorgada ante la Notario Primera del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de junio del año 1.996, bajo el No.3117 Tomo 127

Objeto social

La Compañía tiene por objeto social dedicarse a:

- ✓ El objeto social de la compañía es: La compra, venta de inmuebles y bienes de capital, arriendo, subarriendo y administración de los mismos.

Declaración de cumplimiento

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

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, estas 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.

Bases de preparación

Los estados financieros de **SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos o depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Cuentas comerciales por Cobrar

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

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

A continuación presentamos, las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Cuenta</u>	<u>Vida útil - años</u>
Maquinaria y Equipo	10
Muebles y Enseres	10
Equipo de Computación	3
Vehículos	6 - 8

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 es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado en menos que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta el valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro por dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por Pagar y Otras cuentas por Pagar

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

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por interés (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

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 imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias

temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a 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, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sí y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas, y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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 tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede 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 período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión utilizando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio, en el caso de ser aplicable) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados, de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas (en el caso de haberlas), de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

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 período más cercano en el que se conocen.

Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución Nro. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 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 del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución Nro. ADM.08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución Nro. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero del 2011

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 requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas. No obstante, la exención 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 utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y Bancos	1,895.64	29,043.46
	1,895.64	29,043.46

CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

CLIENTES

El saldo de este grupo se descomponía en las siguientes cuentas:

CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por Cobrar	1,952.00	-
0	-	-
Otros	-	-
	1,952.00	-

INVENTARIOS “ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUAS”.

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inmuebles	2,258,645.12	-
	-	-
	-	-
	2,258,645.12	-

PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de pagos anticipados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipo Renta	1,580.30	1,824.78
IVA en Compras	-	0.75
Retenciones del Ejercicio Renta	1,248.00	
	2,828.30	1,825.53

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad planta y equipo es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo o valuación	1,500.00	274,286.92
Deprec. Acumulada /Deterioro	-	-
Total	1,500.00	274,286.92
Vehículos	1,500.00	274,286.92
	1,500.00	274,286.92

CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	5,039.60	509.92
	5,039.60	509.92

OBLIGACIONES SOCIALES

Un resumen de obligaciones sociales es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios Sociales	299.50	-
	-	-
	-	-
	299.50	-

OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de obligaciones fiscales es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuestos	226.71	312.00
	226.71	312.00

- 1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades (en caso de haberlas) sujetas a distribución.
- 2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes, sin que exceda, en cada período, del 20 % de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011.
- 3) A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta 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.

PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen de pasivos a largo plazo es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(1) Bonificación Desahucio	-	-
Préstamos L.P.	1,216,044.34	-
	1,216,044.34	-

Bonificación por Desahucio

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.

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

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

PATRIMONIO

Capital Social

El capital social suscrito y pagado asciende a \$ 400,00 dólares, dividido en cuatrocientas (400,00) acciones ordinarias y nominativas, de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (USD \$ 1,00) cada una.

Reserva Legal

De conformidad con lo prescrito en la Ley de Compañías, la empresa deberá destinar el 5% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto a la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Dividendos

Hasta el año 2010, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2011, los dividendos distribuidos a favor de accionistas, personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, tienen el siguiente detalle:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Capital Social	400.00	400.00
Reserva Legal	80.00	80.00
Otras Reservas	1,029,477.63	173,311.92
Utilidad Ejercicios Anteriores	18,894.25	18,505.64
Perdidas Acumuladas	-	(20,215.80)
(-) Perdida del Ejercicio	(4,168.67)	(1,088.08)
	1,044,683.21	170,993.68

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 (Noviembre 11 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
