

PREDIAL FLORALIA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

P R E D I A L F L O R A L I A S . A .

E S T A D O S F I N A N C I E R O S

3 1 D E D I C I E M B R E D E L 2 0 1 2

I N D I C E

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

PREDIAL FLORALIA S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

DESCRIPCION	REFERENCIA A NOTAS	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
CAJA BANCOS		9.708.79	9.708.95	
TOTAL CAJA BANCOS				
SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS		3.645.98	3.645.98	
TOTAL GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		4.80	4.80	12.373.43
ACTIVOS FIJOS				
ACTIVOS NO DEPRECIABLES				
TERRENOS		91.653.60	91.653.60	
TOTAL TERRENOS				
ACTIVOS DEPRECIABLES				
EDIFICIOS		192.034.31		
OTRAS MAQUINARIAS Y EQUIPOS				
TOTAL OTRAS MAQUINARIAS Y EQUIPOS				
INSTALACIONES				
TOTAL INSTALACIONES				
TOTAL ACTIVOS DEPRECIABLES PPE		25.315.43	148.347.94	
ACTIVOS DEPRECIABLES FI				
TOTAL ACTIVOS DEPRECIABLES FI		210.786.90	210.786.90	
ACTIVOS POR IMPUESTOS DEFERIDOS		1.414.74	1.414.74	
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DEFERIDOS				
TOTAL ACTIVO FIJO				447.274.48
TOTAL ACTIVO				461.647.91
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS POR PAGAR		3.402.58		
PROVEEDORES				
TOTAL PROVEEDORES				
INSTITUCIONES PUBLICAS		770.84		
TOTAL INSTITUCIONES PUBLICAS				
SEGURO SOCIAL				
TOTAL SEGURO SOCIAL				
PASIVOS ACUMULADOS		4.471.48		
TOTAL PASIVOS ACUMULADOS				
OTROS POR PAGAR		29.333.78	40.125.91	40.125.91
TOTAL OTROS POR PAGAR				
TOTAL PASIVOS CORRIENTES				4.482.26
PASIVOS NO CORRIENTES				
PROVISIONES				
TOTAL PROVISIONES				
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES				44.152.19
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL		3.200.00	3.200.00	
TOTAL CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO				
TOTAL CAPITAL SOCIAL				
UTILIDADES Y RESERVAS			422.190.31	422.190.31
TOTAL UTILIDADES Y RESERVAS				
TOTAL PATRIMONIO				425.390.31
PERDIDA DEL PRESENTE EJERCICIO				-2.775.49
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO				461.647.91

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE: MORA SILVA JACKELINE
CI / RUC: 0907891386

FIRMA CONTADOR
NOMBRE: CPA LAINEZ POZO KATY
RUC: 0922801972001

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

PREDIAL FLORALIA S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

descripcion	parcial	subtotal	total
INGRESOS			
VENTAS			
VENTAS POR EXPORTACION			
Ventas Tarifa: 0%	14,400.00		
TOTAL DE VENTAS POR EXPORTACION		14,400.00	
VENTAS LOCALES 12%			
Ventas Tarifa: 12%	25,846.40		
TOTAL DE VENTAS LOCALES 12%		25,846.40	
TOTAL DE VENTAS			40,246.40
TOTAL DE INGRESOS			40,246.40
COSTOS			
COSTOS DE PRODUCCION			
OTROS COSTOS DE PRODUCCION			
Otros Costos	2,167.39		
DEPRECIACION Y AMORTIZACION			
Depreciaciones y Amortizaciones	9,995.52		
TOTAL DE OTROS COSTOS DE PRODUCCION		12,162.91	
TOTAL DE COSTOS DE PRODUCCION			12,162.91
TOTAL DE COSTOS			12,162.91
UTILIDAD BRUTA			28,083.49
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION			
GASTOS ADMINISTRACION			
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES			
Sueldos y Beneficios Sociales	8,263.13		
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Otros Gastos Administrativos	29,233.96		
PUBLICIDAD Y REPRESENTACIONES			
Publicidad y Representaciones	580.94		
GASTOS FINANCIEROS			
Gastos Financieros	0.95		
TOTAL DE GASTOS ADMINISTRACION		38,078.98	
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACION			38,078.98
TOTAL DE GASTOS			38,078.98
PERDIDA DEL PRESENTE EJERCICIO			-9,995.49

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: MORA SILVA JACKELINE
 CI / RUC: 0907891386

FIRMA CONTADOR

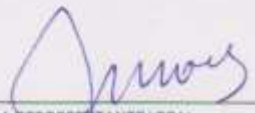
NOMBRE: CPA LAINEZ POZO KATTY
 RUC: 0922801972001

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

PREDIAL FLORALIA S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresados en dólares estadounidenses)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	RESERVAS						DEL
	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS				EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS CONTROLADORA
		RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO	
301	30401	30402	30401	30402	30702	30	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	3.200,00	1.171,89	19.561,54	420.570,03	-19.113,25	-9.995,49	415.394,72
SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	3.200,00	1.171,89	19.561,54	420.570,03	-19.113,25	-	425.390,21
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	3.200,00	1.171,89	19.561,54	420.570,03	-19.113,25	-	425.390,21
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	-	-	-	-9.995,49	-9.995,49
Resultado Integral Total del Año						-9.995,49	-9.995,49
(Ganancia o pérdida del ejercicio)						-9.995,49	-9.995,49


 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
 NOMBRE: MORA SILVA JACKELINE
 CI / RUC: 0907891386


 FIRMA CONTADOR
 NOMBRE: CPA LAINEZ POZO KATTY
 RUC: 0922801972001

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

PREDIAL FLORALIA S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO	REFERENCIA A NOTAS	2012
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		8.871,37
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		8.871,37
Clases de cobros por actividades de operación		13.526,14
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		13.526,14
Clases de pagos por actividades de operación		-35.248,70
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-28.047,31
Pagos a y por cuenta de los empleados		-7.201,39
Impuestos a las ganancias pagados		-43,22
Otras entradas (salidas) de efectivo		30.637,15
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO		-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		8.871,37
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		834,58
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	5	9.705,95
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		-9.952,27
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		40589,45
Ajustes por gasto de depreciación y amortización		9995,53
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		-43,22
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		30637,14
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		-21765,81
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		-26720,26
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		4149,56
Incremento (disminución) en beneficios empleados		804,89
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		8871,37

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: MORA SILVA JACKELINE

CI / RUC: 0907891386

FIRMA CONTADOR

NOMBRE: CPA LAINEZ POZO KATTY

RUC: 0922801972001

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

NOTA 1 - OPERACIONES

PREDIAL FLORALIA S. A. fue constituido en la ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas, Republica del Ecuador de acuerdo a escritura pública el 02 de Diciembre del 2009, fue inscrito en el Registro de Mercantil el 30 de Diciembre del 2009 de acuerdo a Fojas 147.688 a 147.704 Registro Mercantil No 24.314.

PREDIAL FLORALIA S. A. es una compañía dedicada a la actividad de compraventa, alquiler y explotación de bienes Inmuebles, contando para ello con profesionales de reconocido nivel en el medio local e internacional y con gran experiencia en esta temática.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de PREDIAL FLORALIA S. A. al 31 de diciembre del 2012 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de PREDIAL FLORALIA S. A. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el PREDIAL FLORALIA S. A. no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1	Clarifica el análisis de la conciliación de otros resultados integrales	1 de julio del 2012
NIC 1	Clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa	1 de enero del 2013
NIC 12	Enmienda. Presunción de que las propiedades de inversión valorizadas a valor razonable, se realiza a través de la venta, por lo que se requiere aplicar tasa de impuestos para operaciones de venta	1 de enero del 2012
NIC 16	Mejora. Reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos	1 de enero del 2013
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y de terminación.	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Alcance incluye solamente a estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Mejora. Medición de negocios conjuntos mediante la aplicación del método de participación.	1 de enero del 2013
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2014
NIC 32	Mejora. Reconocimiento de impuesto a las ganancias de acuerdo a la NIC 12 relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio y a costos de transacciones de patrimonio	1 de enero del 2013
NIC 34	Mejora. Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento en particular.	1 de enero del 2013
NIIF 7	Mejora. Revelaciones de los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Reemplaza a NIC 27 vigente. Principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Establece el tratamiento para las entidades de propósito especial.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Sustituye a la NIC 31 y SIC 23 vigentes. Elimina la opción de medir la inversión mediante el método del valor o consolidación proporcional.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
IFRIC 20	Mejora. Costos de decapado en la fase de producción en una mina a cielo abierto	1 de enero del 2013

PREDIAL FLORALIA S. A. está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de PREDIAL FLORALIA S. A. se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación.

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista y certificados de inversión en bancos locales transformables en efectivo en un plazo menor a tres meses.

2.4 Activos financieros

PREDIAL FLORALIA S. A. clasifica sus activos financieros en 2 categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar". Al 31 de diciembre del 2012, PREDIAL FLORALIA S. A. posee activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por PREDIAL FLORALIA S. A.

2.5 Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía. PREDIAL FLORALIA S. A. considera que no es necesaria la constitución de una provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar.

2.6 Deterioro de activos

Deterioro de activos no corrientes

PREDIAL FLORALIA S. A. evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, PREDIAL FLORALIA S. A. estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Deterioro de activos financieros

PREDIAL FLORALIA S. A. evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existiere deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.7 Inventarios

La compañía no registra inventarios finales a la fecha de presentación de los estados Financieros por el giro de negocio que maneja.

Al ser una compañía que se dedica a la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, no requiere de manejo de inventarios.

2.8 Propiedades Planta y Equipos

Las propiedades Planta y equipos PREDIAL FLORALIA S. A. se componen Terrenos, Edificios e Instalaciones. La principal propiedades y equipos son el Edificio y el terreno.

Las propiedades planta y equipos se contabilizan por su coste histórico menos su correspondiente depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a PREDIAL FLORALIA S. A. y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

La amortización se calcula usando el método lineal de acuerdo a NIC 16 para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

· Edificios	30 años
· Instalaciones	10 años

La vida útil de los activos se revisa, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual del 10% del costo del activo para sus propiedades planta y equipos.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

2.9 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y está medida inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego de su reconocimiento, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

2.10 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.11 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. La Compañía considera que al cierre del 2012 no tiene impuestos diferidos por registrar.

2.12 Beneficios a empleados

Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponde principalmente a proveedores locales, impuesto a la renta causado y participación a los trabajadores en el año. Ver Nota 10.

2.14 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 PREDIAL FLORALIA S. A. pueda otorgar.

(a) Prestación de servicios:

Los ingresos provenientes de las actividades de venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles se reconocen en el resultado en proporción al grado de

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

realización de la transacción a la fecha del balance. Para lo cual se considera que:

- Los ingresos por actividades de venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles se reconocen como ingreso cuando el servicio es prestado, independientemente de la fecha en que se realice la facturación.

2.15 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

NOTA 3 - ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de PREDIAL FLORALIA S. A. la exponen a una variedad de riesgos financieros.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que nos ayuda a evaluar donde debe invertir y que retorno alcanzar a la Compañía, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, materiales más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que hace a la Compañía más competitiva en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Cabe recalcar que las corrientes internacionales de capital constituyen un aspecto importante de la actual globalización. La integración de las naciones a los mercados financieros internacionales, especialmente durante la década reciente, creció de forma acelerada bajo las pautas del nuevo esquema de financiamiento internacional, mismo que ha quedado definido en lo fundamental por la tendencia generalizada a la bursatilización de las transacciones financieras. Esto nos dice que la apertura de los mercados financieros en el mundo nos genera no solamente opciones internas sino alternativas externas competitivas. Sin embargo si bien se han presentado ciertas crisis financieras en el mundo, las mismas afortunadamente no han afectado mucho al Ecuador, primero porque el precio del petróleo ha ido en alza, lo que es bueno ya que genera mayores ingresos al estado ecuatoriano, las recaudaciones impositivas que están teniendo unas cifras bastante interesantes (17% de incremento con respecto al 2011) lo que también genera liquidez en el estado y eso se transforma en circulante en los mercados, por lo tanto mayor liquidez en todos las instituciones financieras tanto de primer como segundo piso.

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Así mismo debemos ser enfáticos en el gran apalancamiento que se tiene por parte de proveedores y que se dan en virtud a las buenas relaciones que la empresa mantiene con ellos, consiguiendo plazos variados que permiten acoplar sus pagos al proceso de producción que la empresa tiene.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de PREDIAL FLORALIA S. A., ésta cuenta con diferentes controles, mencionados a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Nueva estructura descentralizada para el análisis y administración de la cartera.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, PREDIAL FLORALIA S. A. no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

3.2 Administración del riesgo de capital

El objetivo de PREDIAL FLORALIA S. A. al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

de generar retornos a sus inversionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La política de PREDIAL FLORALIA S. A. es la de financiar todos sus proyectos, de corto y largo plazo, con sus propios recursos operativos. Con este objetivo la Administración de PREDIAL FLORALIA S. A. mantiene una estructura de capital acorde al total de sus activos permanentes.

3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL

PREDIAL FLORALIA S. A. efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. PREDIAL FLORALIA S. A. cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>
Caja y bancos (1)	9.705,95
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	<u>9.705,95</u>

(1) Corresponde al valor en efectivo.

NOTA 6 - ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Composición:

	<u>2012</u>
Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal:	
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 5)	9.705,95
Otras Cuentas por Cobrar	6,50
Total activos financieros	<u>9.712,45</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:	
Cuentas por pagar proveedores (Nota 9)	3.402,22
Total pasivos financieros	<u>3.402,22</u>

Valor razonable de los activos financieros

El valor en libros del efectivo y efectivo equivalente corresponde a su valor razonable. El valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo.

NOTA 7 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2012 es por \$0.00

Esto debido a que posee una cartera sana al final del ejercicio económico 2012

NOTA 8 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición:

	<u>2012</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificio	129.364,83	3,333%
Instalaciones	34.973,44	10%
	<u>164.338,27</u>	
Menos - Depreciación acumulada	 - 18.988,43	
	<u>145.349,84</u>	
Terreno	 33.572,78	
	<u><u>178.922,62</u></u>	

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSION

Composición:

	<u>2012</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificio	<u>223.416,27</u>	3,333%
	<u>223.416,27</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>- 12.660,37</u>	
	<u>210.755,90</u>	
Terreno	 <u>57.981,02</u>	
	<u><u>268.736,92</u></u>	

NOTA 10 - PROVEEDORES

Composición y movimiento:

<u>PROVEEDORES</u>	<u>2012</u>
ASESORA FIANCIERA CONTABLE Y TRIBUTARIA S.A F	546,36
ASESORA FIANCIERA CONTABLE Y TRIBUTARIA S.A F	200,20
DAVID NARCISO SARMIENTO BAYAS	1.327,83
DAVID NARCISO SARMIENTO BAYAS	1.327,83
SATELCOM S.A.	53,27
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	 3.455,49

NOTA 11 - PROVISIONES

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición y movimiento:

<u>Año 2012</u>	<u>Saldos al final</u>
Provisiones	6.027,28
15% Participacion Trabajadores (1)	-
	<u>6.027,28</u>

(1) No hay valores por vacaciones debido a que en el ejercicio fiscal 2012 se presenta una pérdida de -\$ 9995.49

NOTA 12 - SITUACION FISCAL

PREDIAL FLORALIA S. A. no ha sido fiscalizado desde su constitución.

Legislación vigente

Para efectos tributarios se entenderá que PREDIAL FLORALIA S. A. realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

Impuesto a la Renta

a) Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 23% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Base de cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta

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

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta causado del año 2012 se determinó como sigue:

Al 31 de diciembre del 2012, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2012</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	- 9.952,27
Base de cálculo para Participación a los trabajadores	- 9.952,27
Menos: Participación laboral	
Utilidad antes de impuestos	- 9.952,27
Menos: Dividendos exentos	-
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-
Más: Participación atribuible a ingresos exentos	-
Más: Gastos no deducibles	10.140,18
Menos: Deducción por pago a trabajadores con discapac	-
Base imponible total	187,91
Tasa de impuesto a la renta	0,23
Impuesto a la renta corriente por pagar	43,22
	<u>2012</u>
Impuesto a la renta causado	43,22
Menos	
Anticipo de impuesto a la renta (1)	
Retenciones en la fuente efectuadas	- 1.467,20
Credito Tributario Años Anteriores	-
Saldo a pagar (favor) de la Compañía	- 1.423,98

b) Impuesto a la renta diferido

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

Otros asuntos

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y también se establece la reducción progresiva del Impuesto a la Renta desde el 2011 hasta llegar al 22% en el 2013.

NOTA 13 - PATRIMONIO

Composición:

	<u>2012</u>
Capital Pagado (1)	3.200,00
Reservas Legales (2)	1.171,89
Otras Reservas	19.561,54
Utilidad No Distribuida de Años Anteriores (3)	420.570,03
Perdida de Años Anteriores (4)	- 19.113,25
Perdida del Ejercicio (5)	- 9.995,49
TOTAL PATRIMONIO	<u><u>415.394,72</u></u>

(1) Representa el aporte en efectivo efectuado por el Constituyente como aporte inicial.

(2) Corresponde al 10% calculados de la Utilidad de cada periodo anterior al 2012

(3) Corresponde a la acumulación de las pérdidas obtenidas en periodos anteriores al 2012.

(4) Es el resultado del ejercicio fiscal 2012

NOTA 14 - GASTOS DE VENTAS Y DE ADMINISTRACIÓN

PREDIAL FLORALIA S. A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición al 31 de diciembre:

<u>GASTOS</u>	<u>DE VENTA</u>	<u>ADMINISTRATIVOS</u>
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		7.139,04
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		867,24
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES		8.422,15
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	953,82	5.672,71
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	580,94	
COMBUSTIBLES	493,68	
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	566,48	3.525,11
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		8.097,71
DEPRECIACION PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	9.995,52	
OTROS GASTOS	153,41	3.730,86
TOTAL DE GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION	12.743,85	37.454,82

NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de febrero del 2013) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de PREDIAL FLORALIA S. A., pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.