

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 5 de junio de 2008, mediante resolución No. 08-G.I.J.0003369 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el registro mercantil número 11.971 con fecha 11 de junio de 2008 bajo la denominación de UMATAC S.A.

La compañía tiene como objeto principal y predominante la prestación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera N°1, adopción de las NIIF por primera vez (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF Vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros 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. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

Los estados financieros de la Compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2011 se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron convertidos a NIIF (año de transición) para ser presentados en forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

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 la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 5.

2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

(a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2012 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

(b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros que comiencen a partir de 1 de enero de 2012 y no han sido adoptadas anticipadamente.

NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28. En mayo de 2011 el IASB emitió la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos y NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades y las dos normas revisadas, la NIC 27 Estados Financieros Separados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos. Todas las normas nuevas tendrán vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, y cuya aplicación anticipada está permitida.

La NIIF 10 sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados y a la SIC-12 Consolidación—Entidades de Cometido Específico, la NIIF 11 sustituye a la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos y a la SIC-13 Entidades Controladas Conjuntamente – Aportaciones No Monetarias de los Participantes y la NIIF 12 se aplicará a entidades que tengan una participación en una subsidiaria, un acuerdo conjunto, una asociada o una entidad estructurada no consolidada.

La NIC 27, junto con la NIIF 10 y la NIIF 12, sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados (modificada en 2008). La NIC 28 prescribe la contabilidad de inversiones en asociadas y establece los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos

NIIF 13, “Medición del valor razonable”, fue emitida en mayo de 2011. Define el valor razonable, establece un marco para medirlo y requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable. La Norma tendrá vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

CINIIF 20, “Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto”, fue emitida en octubre de 2011. Esta norma aclara la forma en que una entidad asigna los costos de desmonte en que incurre durante la fase de producción de una mina a cielo abierto entre inventario y otros activos, así como el periodo sobre el que debería amortizar los costos de desmonte capitalizados. La Norma tendrá vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a las NIIF emitidas como documentos separados

Modificaciones a la NIIF 7. “Información a Revelar-Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros”, (Modificaciones a la NIIF 7) emitido en diciembre de 2011 Estas modificaciones requieren que las entidades revelen información de forma que los usuarios de sus estados financieros puedan evaluar el efecto o efecto potencial de los acuerdos de compensación y acuerdos similares sobre la situación financiera de la entidad. Se requiere aplicar la modificación para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIIF 9. Fecha de Vigencia Obligatoria e Información a Revelar de Transición (Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7) emitido en diciembre de 2011 Estas modificaciones requieren que la NIIF 9 se aplique a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, y deben aplicarse cuando se aplique por primera vez la NIIF 9. Se permite la aplicación anticipada de la NIIF 9. Estas modificaciones a la NIIF 9 modifican la exención de reexpresar periodos anteriores, y también añadió información a revelar de transición a la NIIF 7 que se requiere aplicar cuando se aplique por primera vez la NIIF 9.

Modificaciones a la NIC 1. "Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral" emitido en junio de 2011. Se requiere que la modificación se aplique a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2012. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 19. "Beneficios a los Empleados" se emitió en junio de 2011. Esta norma prescribe la contabilidad e información a revelar por los empleadores sobre beneficios a los empleados y estará vigente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 32. "Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros" fue emitida en diciembre de 2011. Las modificaciones aclaran (a) el significado de "actualmente tiene un derecho exigible legalmente de compensación"; y (b) que algunos sistemas de liquidación por el bruto se considerarían equivalentes a la liquidación neta si eliminan o dan lugar a riesgos de crédito y liquidez no significativos y tratan las cuentas por cobrar y por pagar en un proceso o ciclo de liquidación único. Se requiere la aplicación de la modificación para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía 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.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía 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 de la compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.5 Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de su probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 7.

2.6 Deterioro de activos no corrientes

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en 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.

2.7 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones de IVA e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los 5 ejercicios posteriores.

2.10 Inversiones en Derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Al inicio son medidos al costo por los desembolsos realizados y posteriormente a su valor razonable.

2.11 Cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de los contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.12 Provisiones

Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una situación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

2.15 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 este 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.

(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 las 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.

2.16 Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, a la fecha de transición (1 de Enero del 2010).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICL.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre de 2011, el saldo deudor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y las del último ejercicio concluido, si las hubieren.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos y facturados después de haber entregado el bien o el servicio, bajo el método del devengo, en caso de recibir anticipos de clientes, estos son registrados como pasivos hasta que cumplan las condiciones para su reconocimiento.

2.18 Intereses

Los costos por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la

venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.19 Costos y gastos

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

2.20 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. TRANSICIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1 Base de la transición a las NIIF

3.1.1 Aplicación de la NIIF 1

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera (NIIF).

La fecha de transición es el 1 de enero del 2011. La Compañía ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

3.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

(a) Otras exenciones

Las otras exenciones optativas no fueron aplicadas por la Compañía por ser no aplicables a su actividad o por estar referidas a partidas en las que no se identificaron diferencias contables entre las NEC y las NIIF.

3.2. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición de las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- ✓ Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011.
- ✓ Conciliación del estado de resultados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011.

3.2.1 Conciliación del patrimonio neto al inicio y final del periodo de transición

Concepto	31 de diciembre 2011	1 de enero 2011
Total patrimonio neto según NEC	568.204	800
Ajuste de la conversión a NIIF:		
Cuentas de Activo:		
Baja de Provisión de deterioro de inversiones	(8)	(8)
Total Ajuste conversión NIIF activos:	(8)	(8)
Cuentas de Pasivo:		
Reconocimiento de impuesto a la renta por pagar	68.001	-
Total Ajuste conversión NIIF pasivos:	68.001	-
Total Efecto de la transición a las NIIF	(8)	(8)
Efecto de la transición a las NIIF Utilidad neta 2011	(68.001)	-
Total Patrimonio neto de acuerdo a NIIF	500.195	792

3.2.2. Conciliación del estado de resultados integrales

Cuenta	NEC		NIIF
	31/12/2011	Ajuste NIIF	31/12/2011
Ventas netas	-	-	-
Otros Ingresos	574.761	-	574.761
Ingresos Netos	574.761	-	574.761
Gastos de operacionales			
Gastos de administración y ventas	(7.333)	323	(7.010)
Utilidad en operación	567.429	323	567.751
Otros ingresos (egresos), neto			
Gastos financieros	(425)	-	(425)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	567.004	323	567.326
Participación trabajadores	-	-	-
Impuesto a la Renta	-	(68.323)	(68.323)
Utilidad del ejercicio	567.003	(68.001) (a)	499.003

(a) Corresponde a ajuste determinado de impuesto a la renta por pagar, causado por el reconocimiento del ingreso por concepto de dividendos recibidos el año 2011.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(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, la Compañía 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.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

4.3 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 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que 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).

5. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto al futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición 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 en 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. La Compañía 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 requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

(b) Obligaciones por beneficios por retiros del personal

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

La Compañía determina la tasa de descuento apropiada al final de cada año para determinar el valor presente de las futuras salidas de flujos de efectivo estimadas que se prevé se requerirá para cancelar las obligaciones por planes de pensión. Al determinar esta tasa de descuento, la Administración considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la que los beneficios se pagaran y que tienen plazos de vencimiento similares a que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en parte en las condiciones actuales del mercado. Ver Nota 13 que presenta información adicional sobre estas provisiones.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Bancos	24.302	89.706	77.693
Total efectivo y equivalentes	24.302	89.706	77.693

Al 31 de diciembre del 2012, representa valores disponibles en el Banco Pramerica.

7. IMPUESTOS

7.1 Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Activos del impuesto corriente			
Retención en la fuente I.R.	472	-	-
Impuesto al valor agregado	1.565	-	-
Total impuestos activos	2.036	-	-
Pasivos del impuesto corriente			
Impuesto al Valor agregado	2.806	-	-
Retenciones en la fuente por pagar	116	-	-
Impuesto a la Renta por Pagar	74.241	67.993	-
Total impuestos pasivos	77.163	67.993	-

Corresponden a impuestos del año 2012, adicionalmente se incluye el impuesto por pagar determinado en la adopción de NIIF, que resulta el reconocimiento de ingresos gravados por dividendos recibidos, dicho impuesto a la renta se liquidará en el periodo fiscal 2013.

7.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

El gasto por impuesto a la renta consiste de lo siguiente:

	31 de Diciembre del 2012	31 de Diciembre del 2011
Gasto del Impuesto corriente	3.556	68.323
Gasto o ingreso del impuesto diferido relacionados con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
Impuesto a la Renta Causado	3.556	68.323

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2012	31 de Diciembre del 2011
Utilidad/ Pérdida antes del Impuesto a la renta	(1.814)	499.403
Efecto por conversión	-	-
Utilidad antes Impuesto a la renta Fiscal	<u>(1.814)</u>	<u>499.403</u>
Mas (menos) partidas de Conciliación :		
Gastos No deducible	13.605	7.276
Ingresos exentos	-	(574.000)
Utilidad/Gravable o Pérdida	<u>11.792</u>	<u>(67.321)</u>
Anticipo de Impuesto a la renta	3.556	68.323
Impuesto a la renta causado (pago mínimo)	3.556	68.323
Efectos por el origen y reverso de diferencia temporarias	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto Impuesto a la Renta Corriente anticipo mínimo	<u>3.556</u>	<u>68.323</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% (24% en el 2011) sobre las utilidades tributarias. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año y el saldo 23% (24% en el 2011) del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las Inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

7.3 Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 las tasas efectivas de impuestos fueron:

	31 de Diciembre 2012	31 de Diciembre 2011
Utilidad/Pérdida para Provisión antes de Impuesto a la renta	(1.814)	499.403
Impuesto a la renta Corriente	3.556	68.323
Tasa Efectiva del Impuesto	196,07%	13,68%

7.5 Variación de la Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 las tasas efectivas variaron en:

	31 de Diciembre 2012	31 de Diciembre 2011
Tasa Impositiva Legal	23,00%	24,00%
Impuesto a la renta Corriente	173,07%	10,32%
Tasa Efectiva del Impuesto	196,07%	13,68%

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Compañías relacionadas (1)	79.229	12.600	600
Anticipo a proveedores	4.615	-	-
Deudores varios (2)	420.788	203.082	-
Total otras cuentas por cobrar	504.632	215.682	600

(1) Corresponden a cuentas por cobrar a compañías y fideicomisos relacionados, ver detalle en Nota 13.

(2) Corresponden a varios deudores, en esta cuenta la compañía mantiene las cuentas rutinarias del manejo de la operación, esta cuenta es liquidada el siguiente año.

9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Fideicomiso River Tower	1.000	-	-
Fideicomiso Hotel Cuenca	1.000	-	-
Fideicomiso Mocoli 360	1.000	-	-
Fideic Terrazas del Mar	500	-	-
Fideicomiso Ocean Tower Suite	500	-	-
Fideicomiso Centro de Negocios Colón	400	-	-
Fideicomiso Alborada Mall Center	400	-	-
Fideicomiso-Parqueos Mega Plaza	300	-	-
Total inversiones en derechos fiduciarios (1)	5.100	-	-

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizado en los desembolsos iniciales de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere. Estas inversiones son medidas al costo.

10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Compañías Relacionadas	200.569	500.117	-
Cuentas por cobrar Fideicomisos	789.755	523.353	281.457
Total cuentas por cobrar largo plazo (1)	990.324	1.023.470	281.457

(1) Corresponden a cuentas por cobrar a compañías relacionadas y fideicomisos relacionados ver detalle en Nota 13.

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Acreedores varios (1)	470.353	232.502	77.501
Compañías relacionadas (2)	175	-	-
Total cuentas por pagar	470.528	232.502	77.501

(1) Corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores locales y varios acreedores que serán canceladas dentro del período corriente.

(2) Corresponde a cuentas por pagar de corto plazo con compañías relacionadas ver detalle en Nota 13.

12. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Compañías relacionadas	106.757	106.621	-
Fideicomisos	301.577	421.547	281.457
Accionistas	72.620	-	-
Total cuentas por pagar L/P (1)	480.954	528.168	281.457

(1) Corresponde a cuentas por pagar a compañías relacionadas, fideicomisos relacionados y accionistas ver detalle en Nota No. 13.

13. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Cuentas por cobrar C/P			
Metros Cuadrados S.A.	51.000	10.282	600
Iveco Financiam Inc	2.318	2.318	-
Fideicomisos	25.912	-	-
	<u>79.229</u>	<u>12.600</u>	<u>600</u>
Cuentas por cobrar I/P			
Biepuce	134.219	221.526	-
Metros Cuadrados S.A.	66.350	156.000	-
Fideicomiso River Tower	-	1.189	-
Fideicomiso Piedra Larga I	393.777	281.457	281.457
Fideicomiso Piedra Larga II	126.776	126.576	-
Fideicomiso Mocoli 360	206.803	104.402	-
Fideicomiso Terrazas del mar	62.398	-	-
Fideicomiso Centro de Negocios Colón	-	400	-
Fideicomiso City Oficinas	-	11.000	-
Fideicomiso City Suite	-	8.000	-
Fideicomisos varios	-	112.920	-
	<u>990.324</u>	<u>1.023.470</u>	<u>281.457</u>
Total cuentas por cobrar relacionadas	1.069.553	1.036.070	282.057
Cuentas por pagar C/P			
Metros Cuadrados S.A.	175	-	-
	<u>175</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar I/P			
Metros Cuadrados S.A.	106.757	106.621	-
Fideicomiso Piedra Larga	281.457	281.457	281.457
Fideicomiso Ciudad del mar	20.119	20.119	-
Cesar Mesa	72.620	119.970	-
	<u>480.954</u>	<u>528.168</u>	<u>281.457</u>
Total cuentas por pagar relacionadas y accionistas	481.128,55	528.168	281.457,42

Los saldos por pagar presentados en esta nota no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de las compañías.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una.

15. RESERVA LEGAL

La ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

16. UTILIDADES ACUMULADAS

Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2012, las utilidades acumuladas ascendieron a US\$498,995 y US\$497,182 respectivamente. Cabe mencionar que se reconocieron ajustes en a las utilidades acumuladas por US\$ 68,001 al cierre del periodo 2011.

17. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS / GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Gastos de Administración y Ventas		
Honorarios Profesionales	1.950	-
Mantenimientos y Reparaciones	250	-
Suministros y Materiales	193	-
Impuestos y Contribuciones	1.871	-
Otros Gastos Administrativos	21.275	7.357
Total gastos de administración y ventas	25.539	7.357

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe, no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros


ASSAB LÓPEZ PUAS
CONTADOR GENERAL