

# INMOMAYE S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012

### Primeros Estados Financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

		Diciembre 31		Enero 1
	Notas	2012	2011	2011
<b>ACTIVOS</b>			Conciliado Ver Nota 17	Conciliado Ver Nota 17
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.785,99	2.033,93	1.632,26
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	50.192,93	91.419,48	1.672,03
Otras Cuentas por Cobrar			54,30	0
Activos por impuestos corrientes	13	12.344,98	6.490,13	1.827,50
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>67.323,90</b>	<b>99.997,84</b>	<b>5.131,79</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Propiedades, planta y equipo				
Construcción en Curso	8	148.551,22	27.808,98	
Propiedad de Inversión				
Terreno	8	340.000,00	340.000,00	83.643,47
Edificio		388.210,04	388.210,04	562.102,73
Depreciación Acumulada		(44.526,76)	(38.703,61)	(38.703,61)
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>832.234,50</b>	<b>717.315,41</b>	<b>607.042,59</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>899.558,40</b>	<b>817.313,25</b>	<b>612.174,38</b>

	Notas	Diciembre 31		Enero 1
		2012	2011	2011
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			Conciliado Ver Nota 17	Conciliado Ver Nota 17
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Obligaciones con instituciones financieras	9	34.370,61	0	23.798,18
Cuentas y Documentos por Pagar	9	3.474,51	358,09	3.784,16
Beneficios a los empleados	10	4.071,11	9.728,76	2.065,58
Pasivos por impuestos corrientes	13	2.595,14	4.134,50	2.077,41
Otras Cuentas por Pagar		4.827,80	2.650,00	0
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>49.339,17</b>	<b>16.871,35</b>	<b>31.725,33</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
Otras Cuentas por Pagar largo plazo		138.000,00	138.000,00	115.000,00
Obligaciones Inst. Financieras a largo plazo		25.093,24	0	0
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>163.093,24</b>	<b>138.000,00</b>	<b>115.000,00</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>212.432,41</b>	<b>154.871,35</b>	<b>146.725,33</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital pagado	11	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Aportes a Futuras Capitalizaciones	11	50.000,00		
Reservas Legal	11	1.321,02	1.321,02	1.321,02
Reservas de Capital		593.432,80	593.432,80	409.090,16
Resultados Acumulada		32.684,08	54.037,86	47.805,62
Resultados del Periodo		8.688,09	12.650,22	6.232,25
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>687.125,99</b>	<b>662.441,90</b>	<b>465.449,05</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>899.558,40</b>	<b>817.343,25</b>	<b>612.174,38</b>

	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
			<b>Ver Nota 17</b>
Ingresos Ordinarios		33.080,00	<b>37.351,57</b>
Otras Rentas Exentas			<b>102.502,12</b>
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>33.080,00</b>	<b>139.853,69</b>
Gastos de administración	12	<b>(19.805,61)</b>	<b>(120.271,31)</b>
Ganancia antes de participación de trabajadores e			
Impuesto a la renta		13.274,39	19.582,38
Gasto por participación de trabajadores		(1.991,16)	(2.937,36)
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>11.283,25</b>	<b>16.645,02</b>
Gasto por impuesto a la renta	13	(2.595,14)	(3.994,80)
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO</b>		<b>8.688,09</b>	<b>12.650,22</b>

	CAPITAL PAGADO	APORTE FUTURA CAPITALIZ	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTALES
<b>Saldos al 1 de enero de 2011</b>	1.000,00		410.411,18	54.037,87	465.499,05
Resultado del periodo				12.650,22	12.650,22
Reservas			184.342,64		184.342,64
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	1.000,00		594.753,82	66.688,08	662.441,90
Aporte de futura Capitalización		50.000			50.000
Resultados				8.688,09	8.688,09
Apropiación de resultados acumulados				(34.000)	(34.000)
<b>Saldos al 31 diciembre de 2012</b>	1.000,00	50.000	594.753,82	41.372,17	687.125,99

Saldos conciliados, ver Nota 17.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros a clientes	76.484,35	(51.790,90)
Pagos a proveedores y empleados	(23.895,46)	(43.092,14)
Efectivo generado por las operaciones	52.588,89	(94.883,04)
Impuesto a la renta pagado	(4.554,44)	(4.435,10)
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>48.034,45</b>	<b>(99.318,14)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Otras Entradas y Salidas de Efectivo	(120.742,24)	74.069,82
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(120.742,24)</b>	<b>74.069,82</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Financiación de préstamos a largo Plazo	75.459,85	25.650,00
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>75.459,85</b>	<b>25.650,00</b>
<b>(DISMINUCIÓN NETA) AUMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>2.752,06</b>	<b>507,68</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>2.033,93</b>	<b>1.632,26</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>4.785,99</b>	<b>2.033,94</b>

**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA DEL PERIODO  
LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

<b>GANANCIA DEL PERIODO</b>	<b>13.274,39</b>	<b>19.582,38</b>
<b>AJUSTE POR:</b>		
Participación de trabajadores	(2.595,14)	(2.937,36)
Impuesto a la renta	(1.991,16)	(3.994,81)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	5.823,15	
	14.511,24	12.650,22
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Cambios en cuentas por pagar comerciales	3.116,42	(27.224,25)
Cambios en cuentas por cobrar clientes	41.226,55	(89.747,45)
Cambios en otras cuentas por cobrar	54,30	(54,30)
Cambios en otros pasivos	(5.854,85)	(4.662,63)
Cambios en otras cuentas por pagar	(1.539,36)	2.057,09
Cambios en beneficios empleados	(5.657,65)	7.663,18
Cambio en anticipos de clientes	2.177,80	
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>&gt;</b>	<b>4.785,99</b>

## **1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

INMOMAYE S.A., Se constituyó en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador el 16 mayo de 1991. La dirección de su domicilio legal es Ciudadela Adace Calle 8 y Calle B.

El 7 de noviembre del 2008, se inscribe en el Registro Mercantil el cambio de denominación de la compañía INMOBILIARIA MAYE INMOMAYE S.A., por la de INMOMAYE S.A.

El objeto social de la compañía, es Brindar Asesoramiento Técnico-Administrativo a todas clases de empresas, Arrendar sus bienes, edificios y oficinas a terceros.

## **2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF PARA PYMES)**

Los Pronunciamientos sobre Normas de Contabilidad Financiera fueron los primeros principios contables emitidos en el Ecuador (enero de 1983), por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), como una adaptación resumida de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad –NIC–. Sin embargo, estos pronunciamientos no fueron difundidos por la Superintendencia de Compañías.

En 1990, la Superintendencia de Compañías expide para las compañías sujetas a su control el Reglamento de los Principios Contables, siendo un listado conceptual de las Características Básicas y Normas de Contabilidad inherentes a los estados contables de las empresas con fines de lucro, conforme al Pronunciamiento N° 6 emitido por el IICE.

En enero de 1999, la Superintendencia de Compañías y el IIEC, inician la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC–, como una adaptación más extensa de ciertas NIC. Para aquellos eventos que no fueron considerados por las NEC, las NIC fueron su referente normativo. Hasta el 2009, las NEC fueron los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados –PCGA–, ahora denominados “los PCGA anteriores”.

El 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF–, en reemplazo de las NEC, y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control. El 3 de julio de 2008 la Superintendencia de Compañías ratificó lo resuelto el 21 de agosto de 2006.

El 20 de noviembre de 2008, mediante Resolución N° 08.G.DSC.10 la Superintendencia de Compañías clasificó a las compañías bajo su control en tres grupos y les estableció un cronograma para la aplicación de las NIIF en los años 2010, 2011 y 2012, estableciéndose los años 2009, 2010 y 2011 como sus respectivos períodos de transición. Conforme a esta resolución, SERTESA S.A., al 31 de diciembre de 2009, mantenía activos totales menores a USD 4'000.000 por lo que pertenecía al tercer grupo de compañías, quedando obligada a aplicar las NIIF PARA PYMES, desde el año 2012 y estableciéndose el año 2011 como su periodo de transición.

Sin embargo, la Resolución N° SCQ.ICI.CPAIFRS.11.10 del 11 de octubre de 2011 reforma la Resolución N° 08.G.DSC.10 con el fin de señalar las condiciones que las compañías del tercer grupo deben cumplir para ser calificadas como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) con lo que aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y no todas las NIIF emitidas, conocidas ahora como NIIF Completas.

Los estados financieros del ejercicio económico 2010 (anterior al periodo de transición 2011) se consideran como la base para determinar el cumplimiento obligatorio de las todas las tres (3) condiciones requeridas para la referida calificación:

1. Tener un monto de activos inferior a USD 4'000.000;
2. Registrar un Valor Bruto de Ventas Anuales de hasta USD 5'000.000; y,
3. Tener un Personal Ocupado menor a 200 trabajadores en promedio ponderado anual.

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía no cumplió con las condiciones, por lo que deberá aplicar las NIIF para Pymes a partir del año 2012, siendo su año de transición el 2011.

### **3. BASES DE PREPARACIÓN**

#### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Estos estados financieros son los primeros que la Compañía prepara aplicando las NIIF para Pymes y comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año de transición terminado el 31 de diciembre 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero 2011, fecha inicial de transición. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo con las NIIF para Pymes, surgen de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 y del balance general cortado al 31 de diciembre de 2010, respectivamente, preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son consideradas como los PCGA anteriores, tal como se define en la NIIF 1 Transición a las NIIF. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOMAYE S.A. al 31 de diciembre de 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha.

#### **Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

#### **Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

### **Uso de Estimaciones y Supuestos**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por lo que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones realizadas según las NIIF para Pymes, en la fecha de transición, fueron coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a los Avalúos de terrenos y edificio, cuyos criterios contables se describen más adelante.

## **4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como "equivalentes al efectivo".

## **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia de no ser recuperables.

Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **Propiedades, Planta y Equipos**

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a las adecuaciones y remodelación del edificio o terreno, para dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo.

Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos

internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

Edificio	10
Instalaciones	10
Muebles y Enseres	10

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

### **Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Los activos y pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

## **Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

## **Reservas**

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

## **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

## **Participación de trabajadores**

La compañía reconoce con cargo a los resultados del periodo en que se devenga la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía, de conformidad a lo establecido en el Código de Trabajo.

## **Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

## **5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de los siguientes riesgos:

### **Riesgo de tasa de interés**

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado debido a que sustancialmente la deuda de la Compañía está sujeta a tasa fija.

### **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares estadounidenses, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

### **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega. La revisión incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia sólo pueden efectuar transacciones mediante prepagos.

### **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

### **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación del Grupo con la efectividad

general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 31, 2012</b>	<b>Dic. 31, 2011</b>	<b>Ene. 1, 2011</b>
Efectivo en bancos	4.785,99	2.033,93	1.632,26
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>4.785,99</b>	<b>2.033,93</b>	<b>1.632,26</b>

## 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de estas partidas al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 31, 2012</b>	<b>Dic. 31, 2011</b>	<b>Ene. 1, 2011</b>
Deudores comerciales	50.192,93	91.419,48	1.672,03
Otras cuentas por cobrar	0	54,30	0
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>50.192,93</b>	<b>91.473,78</b>	<b>1.672,03</b>

## 8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 31, 2012</b>	<b>Dic. 31, 2011</b>	<b>Ene. 1, 2011</b>
Costo	728.210,04	728.210,04	645.746,20
Depreciación Acumulada	(44.526,76)	(38.703,61)	(38.703,61)
<b>Propiedades, planta y equipo</b>	<b>683.683,28</b>	<b>689.506,43</b>	<b>607.042,59</b>

<b>Costo Bruto</b>	<b>Dic. 31, 2012</b>	<b>Dic. 31, 2011</b>	<b>Ene. 1, 2011</b>
Terrenos	340.000,00	340.000,00	83.643,47
Edificios	388.210,04	388.210,04	562.102,73
<b>Propiedades, planta y equipo</b>	<b>728.210,04</b>	<b>728.210,04</b>	<b>645.746,20</b>

<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Dic. 31, 2012</b>	<b>Dic. 31, 2011</b>	<b>Ene. 1, 2011</b>
Edificios	(44.526,76)	(38.703,61)	(38.703,61)
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>(44.526,76)</b>	<b>(38.703,61)</b>	<b>(38.703,61)</b>

<b>Costo</b>	<b>Adecuación</b>	<b>Edificio</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Totales</b>
Saldos ene. 1, 2011		562.102,73	83.643,47	645.746,20
Retiros-Venta		(101.878,80)	0	(101.878,80)
Revaluación		( 72.013,89)	256.356,53	( 72.013,89)
Adecuaciones	27.808,98			27.808,98
Saldo ene.31 2011	27.808,98	388.210,04	340.000,00	756.019,02
Adecuaciones	120.742,24			120.742,24
Saldo ene.31 2012	148.551,22	388.210,04	340.000,00	876.761,26

## 9. ACREEDORES COMERCIALES

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 2012</b>	<b>31, Dic. 2011</b>	<b>31, Ene. 1, 2011</b>
Proveedores locales	3.474,51	358,09	3.784,16
Obligación sistema financiero	34.370,61		23.798,18
Otras Cuentas por Pagar	4.827,80	2.650,00	
<b>Acreeedores comerciales</b>	<b>42.672,92</b>	<b>3.008,09</b>	<b>27.582,34</b>

## 10. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de los beneficios a corto plazo al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 2012</b>	<b>31, Dic. 2011</b>	<b>31, Ene. 1, 2011</b>
Beneficios por pagar	1.972,45	6.791,40	599,17
Obligaciones con el IESS	107,50	0	0
Participación de trabajadores	1.991,16	2.937,36	1.466,41
<b>Beneficios a los empleados</b>	<b>4.071,11</b>	<b>9.728,76</b>	<b>2.065,58</b>

El detalle de Cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 31, 2012</b>	<b>Dic. 31, 2011</b>	<b>Ene. 1, 2011</b>
Cuentas y Documentos por pagar	138.000,00	138.000,00	115.000,00
Obligación sistema financiero	25.093,24		
<b>Provisiones por beneficios a los empleados</b>	<b>163.093,24</b>	<b>138.000,00</b>	<b>115.000,00</b>

## 11. PATRIMONIO

El capital social está constituido por 1.000,00 acciones ordinarias totalmente emitidas, pagadas y en circulación, aportado de la siguiente forma:

	<b>Valor por Acción</b>	<b>No Acciones</b>	<b>de Porcentaje de Participación</b>	<b>Capital Pagado</b>
Carozzi Santana Blanca	0,04	7960	31,84	318,40
Mamdani Carozzi Yasmin	0,04	4308	17,23	172,32
Mamdani Rawji Karim	0,04	8424	33,70	336,96
Mamdani Carozzi Farid	0,04	4308	17,23	172,32
		25000	100,00	1.000,00

## 12. GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de esta partida por el año 2012, fue como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Gastos de administración</b>		
Beneficios a los empleados	8.295,08	8.245,37
Depreciaciones y amortizaciones	5.823,15	
Otros gastos		101.897,14
<b>Total</b>	<b>14.118,23</b>	<b>110.142,51</b>

### 13. IMPUESTOS

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 2012</b>	<b>31, Dic. 2011</b>	<b>31, Ene. 2011</b>	<b>1, Ene. 2011</b>
Retenciones de impuesto a la renta	4.744,83	4.324,89	1.827,50	
IVA recuperable	7.600,15	2.165,24		
<b>Activos por impuestos corrientes</b>	<b>12.344,98</b>	<b>6.490,13</b>	<b>1.827,50</b>	

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 2012</b>	<b>31, Dic. 2011</b>	<b>31, Ene. 2011</b>	<b>1, Ene. 2011</b>
Impuesto a la renta por pagar	2.595,14	3.994,81	2.077,41	
IVA por pagar				
Retenciones de impuesto a la renta		139,69		
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>2.595,14</b>	<b>3.994,81</b>	<b>2.077,41</b>	

La conciliación tributaria por el año 2012, fue como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Utilidad del ejercicio según declaración – Form. 101</b>	<b>13.274,39</b>	<b>19.582,38</b>
– Participación de trabajadores	(1.991,16)	(2.937,36)
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>	<b>11.283,23</b>	<b>16.645,02</b>
<b>Tasa vigente de impuesto a renta</b>	<b>23,00%</b>	<b>24,00%</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>2.595,14</b>	<b>3.994,81</b>

El gasto por impuesto a la renta por el año 2012, incluye:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Impuesto a la renta causado	2.595,14	3.994,81
Impuesto diferido del periodo		
<b>Gasto por impuesto a la renta</b>	<b>2.595,14</b>	<b>3.994,81</b>

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por los ejercicios 2010, 2011 y 2012 están abiertas a la revisión de la autoridad fiscal. Las disposiciones legales dan a la autoridad fiscal la facultad de revisarlas hasta dentro de los tres años posteriores contados desde la fecha de su presentación. Las tasas de impuesto a la renta por los años 2011 y 2012, fuero del 24% y 23%, respectivamente.

#### **14. CONCILIACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE NEC A LAS NIIF**

##### **Conciliación del estado de situación financiera al 1 de enero de 2011**

	<b>NEC</b>	<b>Ajustes</b>	<b>NIIF</b>
<b>ACTIVOS</b>			
Activos Corrientes	5.131,79	-	5.131,79
Activos No Corrientes	607.042,59		607.042,59
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>612.174,38</b>		<b>612.174,38</b>
<b>PASIVOS</b>			
Pasivos Corrientes	31.725,33		31.725,33
Pasivos No Corrientes	115.000,00		115.000,00
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>146.725,33</b>		<b>146.725,33</b>
Capital Pagado	1.000		1.000
Reservas	410.411,18		410.411,18
Resultados Acumulados – Ejercicios Anteriores	54.037,87		54.037,87
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>465.449,05</b>		<b>465.449,05</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>612.174,38</b>		<b>612.174,38</b>

**Conciliación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011**

	<b>NEC</b>	<b>Ajustes</b>	<b>NIIF</b>
<b>ACTIVOS</b>			
Activos Corrientes	99.997,84	-	99.997,84
Activos No Corrientes	717.315,41		717.315,41
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>817.313,25</b>		<b>817.313,25</b>
<b>PASIVOS</b>			
Pasivos Corrientes	16.871,35		16.871,35
Pasivos No Corrientes	138.000,00		138.000,00
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>154.871,35</b>		<b>154.871,35</b>
Capital Pagado	1.000		1.000
Reservas	594.753,82		594.753,82
Resultados Acumulados – Ejercicios Anteriores	66.688,08		66.688,08
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>662.441,90</b>		<b>662.441,90</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>817.313,25</b>		<b>817.313,25</b>

**Conciliación del estado de cambios en patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011**

	<b>Dic. 31, 2011 Ene. 1, 2011</b>	
<b>Saldos bajo NEC</b>	<b>662.441,90</b>	<b>465.449,05</b>
<b>Ajustes:</b>		
Revaluación de terrenos-Edificio		184.342,64
Total Ajustes		184.342,64
<b>Saldos bajo NIIF</b>	<b>662.441,90</b>	<b>649.791,69</b>

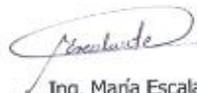
#### **15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros fueron aprobados por el consejo de administración y autorizados para su publicación el 13 de marzo de 2013.

Certifico.



Ing. María Escalante Jurado

Reg. Contador 0.12410

