



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:

Corresponde al valor que adeuda la compañía Medicina Prepagada Cruzblanca por la venta de un bien inmueble conformado por terreno y construcción que se efectuó el 22 de diciembre del 2010.

	2012	2011
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.600.000,00	1.600.000,00
TOTAL	1.600.000,00	1.600.000,00

NOTA C. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Corresponden a valores adeudados que han sido entregados en calidad de anticipos por operaciones normales y que al 31 de diciembre del 2012 están pendientes de liquidar.

	2012	2011
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	103.645,96	0,00
TOTAL	103.645,96	0,00

NOTA D. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Las propiedades incluidas en el balance por US\$101.338,94 al 31 de diciembre del 2012 representan bienes pertenecientes a la compañía, y están conformados por un bien inmueble adquirido mediante escritura pública celebrada ante el Notario Público Titular Décimo Sexto del cantón Guayaquil Dr. Rodolfo Pérez Pimentel e inscrito en el Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborombón el 5 de octubre del 2010. El bien inmueble consiste en un terreno de 621,75 metros cuadrados, ubicado en la Urbanización Vista al Parque, solar 57.

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 31.12.2011	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO AL 31.12.2012
NO DEPRECIABLE				
Terreno	101.338,94	0,00	0,00	101.338,94
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	101.338,94	0,00	0,00	101.338,94



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA E. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2012. El pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio por US\$ 3.645,52 fue cancelado en la conciliación tributaria con el anticipo de impuesto a la renta pagado y se registró como pérdida en el ejercicio 2012.

DESCRIPCIÓN	Saldo al 01/01/2012	Incrementos	Utilizaciones	Saldo al 31/12/2012
IMPUESTOS RETENCIONES DEL IVA 12%	0,12	34,27	34,39	0,00
IMPUESTOS RETENCIONES EN LA FUENTE IR	0,06	93,01	97,09	6,00
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA	0,00	3.645,52	3.645,52	0,00
TOTAL	0,20	127,28	121,48	6,00

NOTA F. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

	2012	2011
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	156.009,78	354,88
	<u>156.009,78</u>	<u>354,88</u>

Al 31 de diciembre del 2012 se adeuda a la compañía relacionada Coalsa S.A. por valor de US\$27.537,01 y Mercantil Garzozi por la suma de US\$128.472,77.

NOTA G. PATRIMONIO:

Capital Social.- El capital social de la compañía está conformado de 600 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 600,00.

Resultados acumulados - Reserva de Capital.- Saldo al 31 de diciembre del 2012 por US\$11.578,51



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA G. PATRIMONIO:
(continuación, ...)

Resultados acumulados - Ganancias (Pérdidas) acumulados de años anteriores.- Refleja los saldos acumulados por las utilidades y pérdidas de años anteriores, al 31 de diciembre del 2012 suman \$1'648.285,41

Pérdida del ejercicio.- La pérdida del ejercicio que se muestra en el patrimonio por US\$33.033,74 incluye el pago mínimo de impuesto a la renta por US\$3.645,52.

NOTA H. GASTOS GENERALES:

Los gastos generales corresponden a pago de impuestos, contribuciones y otros que al 31 de diciembre del 2012 sumaron US\$ 29.388,22.

NOTA I. IMPUESTO A LA RENTA:

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del ejercicio económico

	2012	2011
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	-29.388,22	-3.346,12
Más:		
Gastos no deducibles	13.871,98	1.565,78
Base imponible para el impuesto a la renta	0,00	0,00
Impuesto a la renta causado	0,00	0,00

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2012

Anticipo de impuesto calculado para el año	3.645,52	3.660,64
Impuesto a la renta causado	0,00	0,00
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	3.645,52	3.660,64



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA I. IMPUESTO A LA RENTA:
(continuación...)

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el 23% y el anticipo calculado. El 29 de diciembre del 2010 mediante R.O. No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entre los principales aspectos incluye:

- La determinación del denominado salario digno mensual. A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;
- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años;
- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

NOTA J. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Inmobiliaria Velera S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

NOTA K. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efectos significativos.



**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2012
e informe de la Auditoría Externa**

Elaborado a partir de los datos de la encuesta de 1997. Fuente: Elaboración de los autores. Se consideró el total de la muestra de 1997, excluyendo a los estudiantes de la muestra de 1998 que no fueron entrevistados en 1997. El tamaño muestral es de 1.000 estudiantes por escuela. Los datos de la encuesta de 1997 se utilizaron para el análisis de la encuesta de 1998, ya que los datos de la encuesta de 1998 no se utilizaron para el análisis de la encuesta de 1997.



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA VELERA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **INMOBILIARIA VELERA S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Tal como se explica con más detalle en la Nota A, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 fueron elaborados con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y los mismos han sido ajustados para propósitos comparativos.

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VELERA S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

AUDITORES Y CONSULTORES
AUDIFEDMAR S.A.
Registro no. SC-RNAB 2-640


FEDERICO ARMIJOS BONILLA
GERENTE GENERAL
Licencia Profesional No. 19713

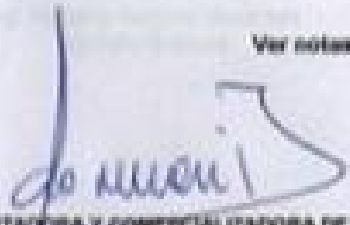
Abril 26 del 2013



INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011	al 01 de enero del 2011
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	0,00	108,82	854,36
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota E)	1.600.000,00	1.600.000,00	1.600.000,00
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota C)	103.645,96	0,00	0,00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	0,00	4.613,20	4.613,20
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.703.645,96	1.604.722,02	1.605.467,56
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO (Nota D)	101.338,94	101.338,94	101.338,94
TOTAL DEL ACTIVO	1.804.984,90	1.706.060,96	1.706.806,50
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0,00	23.703,02	16.826,92
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota E)	0,00	0,20	0,00
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (Nota F)	156.009,78	354,88	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	156.015,78	24.058,10	16.826,92
PATRIMONIO NETO (Nota G)	1.648.969,12	1.682.002,86	1.689.979,58
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.804.984,90	1.706.060,96	1.706.806,50

Ver notas a los estados financieros


IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA DE
ALIMENTOS S.A. COMSA
Ing. Roberto Garces Bucaram
Gerente General

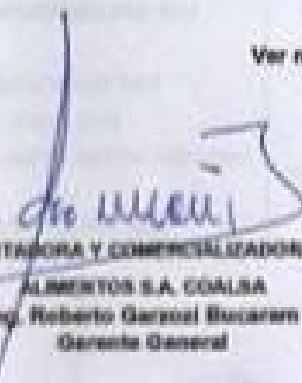

CPA. Lucila Nacipacha
Contadora General



INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011
EGRESOS (Nota H)		
GASTOS GENERALES	<u>29.388,22</u>	<u>3.446,12</u>
TOTAL EGRESOS	<u>29.388,22</u>	<u>3.446,12</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	<u>29.388,22</u>	<u>3.446,12</u>
MÁS PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA (Nota I)	<u>3.645,52</u>	<u>3.680,84</u>
PÉRDIDA NETA	<u>(33.033,74)</u>	<u>(214,72)</u>

Ver notas a los estados financieros


IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA DE
ALIMENTOS S.A. COALSA
Ing. Roberto Garza Bucaram
Gerente General

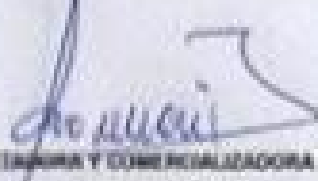

CPA. Lucía Naripeche
Contadora General



INMOBILIARIA VELERA S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA TACITA ACUMULACIÓN			GANANCIAS PERDIDAS DEL EJERCICIO	TOTAL
		RESERVA DE CAPITAL	GANANCIAS PERDIDAS ACUMULADAS	RESERVA TACITA ACUMULADA POR ADQUISICIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS SIF		
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2011	800.00	11,378.91	84,873.85	21,338.94	1,581,888.28	1,699,379.98
TRANSFERIR A UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS			1,581,888.28		1,581,888.28	0.00
PAGO MÍNIMO DE IMPTO. RENTA AÑO 2010			-888.78			-888.78
PÉRDIDA DEL EJERCICIO 2011					-3,445.12	-3,445.12
PAGO MÍNIMO DE IMPTO. RENTA AÑO 2011					-3,445.84	-3,445.84
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	800.00	11,378.91	1,885,392.37	21,338.94	-7,135.86	1,892,682.86
TRANSFERIR A RESULTADOS 2011			-7,135.86		7,135.86	0.00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO 2012					-29,388.23	-29,388.23
PAGO MÍNIMO DE IMPTO. RENTA AÑO 2012					-3,945.32	-3,945.32
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2012	800.00	11,378.91	1,848,256.51	21,338.94	-33,993.74	1,848,980.12

Ver notas a los estados financieros


IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA DE
ALIMENTOS S.A. COALSA
Mr. Roberto Garza Salazar
Gerente General


CPA. Lucía Nájera
Contadora General



INMOBILIARIA VELERA S.A.
CONCLUSIÓN DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PAGOS A PROVEEDORES POR SUMINISTROS DE BIENES Y SERVICIOS	-33.033,74	-7.106,96
OTRAS ENTRADAS Y SALIDAS DE EFECTIVO	<u>32.924,92</u>	<u>6.361,42</u>
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-108,82</u>	<u>-745,54</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-108,82</u>	<u>-745,54</u>
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO	<u>-108,82</u>	<u>-745,54</u>
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>108,82</u>	<u>854,36</u>
EFECTIVO AL FINAL DE AÑO	<u>0,00</u>	<u>108,82</u>

Ver notas a los estados financieros


IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA DE
ALIMENTOS S.A. COALBA
Ing. Roberto Garza Buitrago
Gerente General


CPA. Lucia Nacigucha
Contadora General



INMOBILIARIA VELERA S.A.
CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011
UTILIDAD ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-29,388,22	-3,446,12
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
AJUSTE GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	-3,645,52	-4,530,60
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	-3,645,52	-4,530,60
CAMBIO DE ACTIVOS Y PASIVOS		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN:		
OTROS PAGOS ANTICIPADOS	-103,645,96	0,00
CRÉDITOS TRIBUTARIOS	4,813,20	0,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-23,703,02	7,230,68
OBLIGACIONES ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	5,60	0,20
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	155,654,90	0,00
TOTAL DE CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS	32,924,92	7,231,18
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-109,82	-745,54

Ver notas a los estados financieros


IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA DE
ALIMENTOS S.A. COALCA
Ing. Roberto Garza Bucaram
Gerente General


CPA. Lucia Nariquicha
Contadora General



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- OBJETIVO Y ANTECEDENTES DE LA COMPAÑÍA:

INMOBILIARIA VELERA S.A. está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos N. Díaz Casquete, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 23 de octubre de 1991. Su capital social suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en un mil participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$1,00 cada una.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad económica principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Base de Presentación de los Estados Financieros.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000 y sus registros contables son preparados a partir de 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2011, fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2012, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$1.547.630,18; los resultados del año arrojan una pérdida de US\$33.033,74.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente con la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el registro oficial No. 496 del 31 de diciembre del 2008 resolvió el Cronograma de aplicación obligatoria "a partir del 1ro. de enero del 2010 y hasta el 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para preparar y presentar sus estados financieros."

INMOBILIARIA VELERA S.A. en cumplimiento a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre del 2008, le corresponde adoptar las NIIF para PYMES en el tercer grupo, esto es: a partir del 1 de enero del 2012, teniendo como período de transición del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011.



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Los efectos monetarios originados por tal decisión se contabilizaron en los libros contables de la compañía. La decisión de la aplicación de las NIIF tuvo un impacto medianamente significativo con respecto a sus valores de registros iniciales de costo de transacción.

Adoptó las normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés.)

- NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- NIC 7 (Estados de flujo de efectivo)
- NIC 8 (Políticas contables, cambio en la estimación y errores)
- NIC 12 (Impuestos a las ganancias)
- NIC 16 (Propiedad, planta y equipos)
- NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- NIIF 7 (Instrumentos Financieros) información a revelar

Como parte del proceso de transición elaboró y cumplió en el mes de octubre y noviembre del año 2011 con la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresa (NIIF PARA LAS PYMES) y la Conciliación del Patrimonio, que contiene:

- Plan de capacitación
- Plan de implementación
- Fecha de diagnóstico de los principales impactos

Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de noviembre del 2011, adicionalmente, la compañía elaboró para el respectivo periodo de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, al patrimonio neto de los accionistas convertidos bajo NIIF, a las fechas indicadas.
- Conciliación del estado de resultados del año 2011 (utilidad del periodo) en base a NEC, al estado de resultado bajo NIIF.



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

- Revelación de efectos por aplicación de primera vez de las NIIF en el estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentando bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- Conciliación del estado de situación reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el estado de situación convertidos bajo NIIF a las fechas indicadas.

La Compañía durante el año 2011, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF); los ajustes resultantes por US\$21.338,94 surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF; INMOBILIARIA VELERA S.A. conoció estos ajustes en la fecha de transición a las NIIF directamente en la cuenta Resultados Acumulados por Adopción por primera vez de las NIIF, que forma parte del patrimonio de los accionistas.

El detalle de los ajustes efectuados es el siguiente:

	2011	
	dic-31	ene-01
Patrimonio de acuerdo a NEC anteriores	\$ 1.660.663,92	\$ 1.660.640,64
Ajustes:		
Revaluación de Terrenos	21.338,94	21.338,94
Total de ajustes	21.338,94	21.338,94
Total patrimonio de acuerdo NIIF	\$ 1.682.002,86	\$ 1.689.979,58

Declaración de Cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de Elaboración.- Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros:

Efectivo y equivalentes al efectivo.- Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista.

Activos Financieros.- Los activos financieros de la compañía comprenden básicamente Otras cuentas por cobrar, que no divergan intereses, y no cotizan en un mercado activo. El valor razonable de las cuentas por cobrar fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuenta.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a Inmobiliaria Velera S.A. como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Financieros.- Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 10,920 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 8,64% (1,41% en el año 2011), por sus acreedores.

Propiedades, planta y equipo, neto.- Se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La Compañía ha optado por utilizar el reavalúo como costo atribuido para medir el bien inmueble. De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para el terreno de su propiedad con el certificado del impuesto predial.

Cuentas comerciales a pagar.- Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del giro del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) 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.



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

Participación de Trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 23% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior. 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 definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

El anticipo mínimo de impuesto a la renta para el año 2012, se cargó a los resultados del ejercicio.

Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

Resultados acumulados - Reserva de Capital.- Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía (este mismo destino siguen las Reservas por Donaciones, o Superávit por Revaluación de Inversiones)

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIF".- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y



INMOBILIARIA VELERA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados de Años Anteriores.- Corresponde a las pérdidas y ganancias acumuladas de años anteriores al presente ejercicio.

Utilidad del Ejercicio.- Corresponde al resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

NOTA D. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Las propiedades, plantas y equipo se valoran por el costo menos la depreciación al 31 de diciembre del 2012. Los costos de adquisición incluyen los costos de transporte y otros costos necesarios para ponerlos en condiciones de uso. Los costos de construcción incluyen los costos de mano de obra, materiales y otros costos necesarios para ponerlos en condiciones de uso. Los costos de adquisición de terrenos se valoran al costo menos la depreciación. Los costos de adquisición de terrenos se valoran al costo menos la depreciación. Los costos de adquisición de terrenos se valoran al costo menos la depreciación.

DESCRIPCIÓN	2012	2011
PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO	1.234.567	1.234.567

Depreciación	123.456	123.456
PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO	1.111.111	1.111.111

TOTAL PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO	1.111.111	1.111.111
-------------------------------------	-----------	-----------