

INMOBILIARIA RUPAGO S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> <u>(U.S. dólares)</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por cobrar	4	172,160	175,558	187,859
Impuestos corrientes	8	<u>4,322</u>	<u>3,974</u>	<u>3,975</u>
Total activos corrientes		<u>176,482</u>	<u>179,532</u>	<u>191,834</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Edificio	5	<u>84,667</u>	<u>93,746</u>	<u>100,879</u>
TOTAL		<u>261,149</u>	<u>273,278</u>	<u>292,713</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamo	6	93,000	134,400	170,300
Cuentas por pagar	7	4,930	180	601
Impuestos corrientes	8	<u>6,934</u>	<u>5,185</u>	<u>4,278</u>
Total pasivos corrientes		104,864	139,765	175,179
PATRIMONIO:	10			
Capital social		147,000	147,000	147,000
Reserva		8,465	6,188	4,904
Utilidad (pérdida) acumulada		<u>820</u>	<u>(19,675)</u>	<u>(34,370)</u>
Total patrimonio		<u>156,285</u>	<u>133,513</u>	<u>117,534</u>
TOTAL		<u>261,149</u>	<u>273,278</u>	<u>292,713</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Rafael Muñoz
Representante Legal

CBA. Roque Macías
Contador

INMOBILIARIA RUPAGO S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Nota</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
INGRESOS	12	54,020	49,680
Gastos de administración		(11,167)	(11,636)
Gastos financieros		(13,147)	(16,880)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>29,706</u>	<u>21,164</u>
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	8	<u>(6,934)</u>	<u>(5,185)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>22,772</u>	<u>15,979</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Rafael Muñoz
Representante Legal

CBA. Roque Macías
Contador

INMOBILIARIA RUPAGO S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u> ... (U.S. dólares)...	<u>Utilidad (pérdida) acumulada</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2011	147,000	4,904	(34,370)	117,534
Utilidad del año			15,979	15,979
Apropiación	<u> </u>	<u>1,284</u>	<u>(1,284)</u>	<u> </u>
Diciembre 31, 2011	147,000	6,188	(19,675)	133,513
Utilidad del año			22,772	22,772
Apropiación	<u> </u>	<u>2,277</u>	<u>(2,277)</u>	<u> </u>
Diciembre 31, 2012	<u>147,000</u>	<u>8,465</u>	<u>820</u>	<u>156,285</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Rafael Muñoz
Representante Legal

CBA. Roque Macías
Contador

INMOBILIARIA RUPAGO S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u> (en U. S. dólares)	<u>2011</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del año	22,772	15,979
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de edificio	9,079	9,079
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	3,398	12,301
Cuentas por pagar	4,750	(421)
Impuestos corrientes	<u>1,401</u>	<u>908</u>
Total ajustes	<u>18,628</u>	<u>21,867</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>41,400</u>	 <u>37,846</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de edificio		<u>(1,946)</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos	<u>(41,400)</u>	<u>(35,900)</u>
 SALDO CAJA-BANCO	 <u><u>-</u></u>	 <u><u>-</u></u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Rafael Muñoz
Representante Legal

CBA. Roque Macías
Contador

INMOBILIARIA RUPAGO S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u> (en U. S. dólares)	<u>2011</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del año	17,310	6,469
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de edificio	9,079	9,079
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	69,814	(1,934)
Cuentas por pagar	32,261	37,907
Impuestos corrientes	<u>1,546</u>	<u>1,944</u>
Total ajustes	<u>112,690</u>	<u>48,562</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>130,000</u>	 <u>53,465</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Baja de edificio		<u>1,935</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos	<u>(130,000)</u>	<u>(55,400)</u>
 SALDO CAJA-BANCO	 <u><u>-</u></u>	 <u><u>-</u></u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Rafael Muñoz
Representante Legal

CBA. Roque Macías
Contador

INMOBILIARIA RUPAGO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Rupago S. A. (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil en abril de 1991 y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, en marzo del 2012 y marzo del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años

terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Edificio

2.3.1. Medición en el momento del reconocimiento – El edificio se mide inicialmente por su costo.

2.3.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, el edificio es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.3.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo del edificio se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil utilizada para el cálculo de la depreciación del edificio es de 20 años.

2.3.4. Retiro o venta del edificio - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del edificio es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.4. Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.5. Impuestos

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

2.5.1. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo

de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2. *Impuestos diferidos* - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.5.3. *Impuestos corrientes y diferidos* - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.6. *Préstamos*

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.7. *Cuentas por cobrar*

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

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

2.8. Cuentas por pagar

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

2.9. Reconocimiento de ingresos

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

Los ingresos ordinarios procedentes de servicios de alquiler son reconocidos en función a la prestación de los servicios, cuando el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10. Gastos

Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.11. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: cuentas por cobrar y por pagar y préstamo. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra con emisión del instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero o como instrumento de patrimonio se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los

intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.13. Estimaciones contables

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.14. Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.15. Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL.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 de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros consolidados, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

Estimaciones - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 *Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador*

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera y resultado integral previamente informados de Inmobiliaria Rupago S. A.:

3.2.1 *Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011*

	Diciembre 31, <u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u> (en U.S. dólares)
Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>181,160</u>	<u>164,738</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de edificio (1)	<u>(47,647)</u>	<u>(47,204)</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>133,513</u>	<u>117,534</u>

3.2.2 *Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011*

(en U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado Previamente	16,420
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Depreciación de edificio (1)	<u>(441)</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>15,979</u>

a) **Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:**

- (1) **Costo atribuido de edificio:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo del edificio. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en el saldo de edificio y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$47,206 y US\$47,647 respectivamente, y en el gasto depreciación del año 2011 por US\$441.

- b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos -** La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Crédito tributario de impuesto a la renta	Incluido en cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	3,974	3,974
Impuestos por Pagar	Incluido en otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	5,185	4,278

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>... Diciembre 31... 2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Compañía relacionada		3,398	13,754
Otras cuentas por cobrar	<u>172,160</u>	<u>172,160</u>	<u>174,105</u>
Total	<u>172,160</u>	<u>175,558</u>	<u>187,859</u>

5. EDIFICIO

	<u>... Diciembre 31... 2012</u>	<u>2011</u> (U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Costo	185,721	185,721	225,535
Depreciación acumulada	<u>(101,054)</u>	<u>(91,975)</u>	<u>(124,656)</u>
Total	<u>84,667</u>	<u>93,746</u>	<u>100,879</u>

Los movimientos de edificio fueron como sigue:

	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
Saldos netos al comienzo del año	93,746	100,879
Adiciones		1,946
Depreciación	<u>(9,079)</u>	<u>(9,079)</u>
Saldos netos al final del año	<u>84,667</u>	<u>93,746</u>

6. PRÉSTAMO

	... Diciembre 31... 2012	2011 (U.S. dólares)	Enero 1, 2011
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>			
Préstamo bancario	93,00	134,400	170,300

Préstamo otorgado por el Banco Machala, con vencimientos mensuales con opción a renovación e interés anual del 11%.

7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Compañía relacionada	4,930		
Otras cuentas por pagar	—	<u>180</u>	<u>601</u>
Total	<u>4,930</u>	<u>180</u>	<u>601</u>

8. IMPUESTOS

8.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
<i><u>Activo por impuesto corriente:</u></i>			
Retenciones en la fuente	<u>4,322</u>	<u>3,974</u>	<u>3,975</u>
<i><u>Pasivo por impuesto corriente:</u></i>			
Impuesto a la renta	<u>6,934</u>	<u>5,185</u>	<u>4,278</u>

8.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	29,706	21,164
Gasto no deducible	442	
Efecto neto de ajustes por aplicación de NIIF		<u>442</u>
Utilidad gravable	<u>30,148</u>	<u>21,606</u>
Impuesto a la renta causado al 23% (2011 - 24%)	<u>6,934</u>	<u>5,185</u>

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

8.3 *Movimiento de la provisión para impuesto a la renta* - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	5,185	4,278
Provisión	6,934	5,185
Pagos	<u>(5,185)</u>	<u>(4,278)</u>
Saldos al final del año	<u>6,934</u>	<u>5,185</u>

8.4 *Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción* - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del activo y pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.

9. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

10. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2012, representa 147,000 acciones a un valor nominal por acción de US\$1; todas ordinarias y nominativas.

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

Utilidad acumulada - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2011</u> ... (en U.S. dólares)...	Enero1, <u>2011</u>
Utilidades retenidas	50,744	27,972	12,834
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(47,647)	(47,647)	(47,204)
Total	<u>3,097</u>	<u>(19,675)</u>	<u>(34,370)</u>

El saldo de “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF” surge de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 *Gestión de riesgos financieros* - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

11.2 *Categorías de instrumentos financieros* - La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u> (U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>			
Cuentas por cobrar	<u>172,160</u>	<u>175,558</u>	<u>187,859</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>			
Préstamo	93,000	134,400	170,300
Cuentas por pagar	<u>4,930</u>	<u>180</u>	<u>601</u>
Total	<u>97,930</u>	<u>134,580</u>	<u>170,901</u>

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 30, 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 30 del 2012 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.