

TREVITSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

TREVITSA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CORRIENTES:			
Efectivo	4	5,629	9,843
Deudores comerciales y créditos tributarios	5	<u>2,645</u>	<u>1,024</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>8,274</u>	<u>10,867</u>
NO CORRIENTES:			
Propiedades	6	<u>353,113</u>	<u>360,355</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>353,113</u>	<u>360,355</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>361,387</u>	<u>371,222</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones tributarias	7	<u>418</u>	<u>332</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>418</u>	<u>332</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar relacionadas	8	<u>18,698</u>	<u>21,426</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>18,698</u>	<u>21,426</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>19,116</u>	<u>21,758</u>
PATRIMONIO			
Capital	9	800	800
Reservas	10	24	24
Resultados acumulados	10	<u>341,447</u>	<u>348,640</u>
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>342,271</u>	<u>349,464</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>361,387</u>	<u>371,222</u>

Ver notas a los estados financieros

TREVITSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		14,760	21,380
Costos de mantenimiento	11	(21,489)	(27,464)
Pérdida en operación		<u>(6,729)</u>	<u>(6,084)</u>
Otros ingresos (gastos), neto		<u>(171)</u>	<u>326</u>
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>(6,900)</u>	<u>(5,758)</u>
Impuesto a las ganancias	12	<u>(293)</u>	<u>(232)</u>
Resultado integral del año		<u>(7,193)</u>	<u>(5,990)</u>

Ver notas a los estados financieros

TREVITSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Capital	Reserva legal y de capital	Resultados acumulados Por aplicación de la NIIF para las PYMES	Resultados	Total
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
ENERO 1 DEL 2011	800	5,544	348,868	242	355,454
Cambios:					
Transferencia, nota 10		(5,544)		5,544	
Resultado integral del año				(5,990)	(5,990)
Apropiación, nota 10	—	<u>24</u>	—	<u>(24)</u>	—
DICIEMBRE 31 DEL 2011	<u>800</u>	<u>24</u>	<u>348,868</u>	<u>(228)</u>	<u>349,464</u>
Cambios:					
Resultado integral del año	—	—	—	(7,193)	(7,193)
DICIEMBRE 31 DEL 2012	<u>800</u>	<u>24</u>	<u>348,868</u>	<u>(7,421)</u>	<u>342,271</u>

Ver notas a los estados financieros

TREVITSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación		
Cobro a clientes	13,720	22,212
Pagos a proveedores, empleados y otros	(14,803)	(20,666)
Impuestos a las ganancias pagados	(232)	(576)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>(171)</u>	<u>(7)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(1,486)</u>	<u>963</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiación		
Cuentas por pagar relacionadas	<u>(2,728)</u>	<u>678</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiación	<u>(2,728)</u>	<u>678</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo durante el periodo	(4,214)	1,641
Efectivo al inicio del periodo	<u>9,843</u>	<u>8,202</u>
Efectivo al final del periodo	<u>5,629</u>	<u>9,843</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación entre el resultado integral del año y los flujos de efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		
Resultado integral del año	<u>(7,193)</u>	<u>(5,990)</u>
Ajuste por partidas distintas al efectivo :		
Depreciación	7,242	7,242
Otros ajustes		(333)
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Deudores comerciales y créditos tributarios	(1,621)	384
Obligaciones tributarias	<u>86</u>	<u>(340)</u>
Total ajustes	<u>5,707</u>	<u>6,953</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(1,486)</u>	<u>963</u>

Ver notas a los estados financieros

TREVITSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

TREVITSA S.A., con RUC 0991418784001 fue constituida mediante escritura pública el 10 de octubre de 1997 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, aprobada por el Intendente Jurídico de la Oficina de Guayaquil según Resolución No.97-2-1-1-0004786 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de noviembre de 1997 con un capital suscrito de S/5,000,000 (Sucres), dividido en 5,000 acciones ordinarias, nominativas de S/1,000 (Sucres) cada acción.

Posterior a reformas estatutarias, determinaron su capital suscrito y autorizado en US\$800 y US\$1,600 respectivamente.

Su objeto principal es el alquiler de bienes inmuebles.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Adicionalmente, los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de TREVITSA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Efectivo –Representan fondos mantenidos en una cuenta bancaria medidos a su valor nominal.

Instrumentos financieros – La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Deudores comerciales** –La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Acreedores comerciales** – Son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

Propiedades – Están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los edificios se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

Edificios	32 años	Con valor residual
-----------	---------	--------------------

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Impuesto a las Ganancias – El gasto por impuestos a las ganancias ha sido determinado de acuerdo a la legislación tributaria vigente para los años 2012 y 2011.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos por arriendo se reconocen en base al método del devengado y de acuerdo a las condiciones establecidas en los respectivos contratos de arrendamiento. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

4. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, bancos representan fondos mantenidos en una cuenta corriente con un banco local.

5. DEUDORES COMERCIALES Y CRÉDITOS TRIBUTARIOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Clientes	1,040	
Créditos tributarios por:		
Retenciones en la fuente	1,406	774
Impuesto al valor agregado	<u>199</u>	<u>250</u>
Total	<u>2,645</u>	<u>1,024</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, clientes representan valores por cobrar por alquiler de inmuebles a personas naturales y jurídicas, con vencimientos de hasta 30 días plazo y no generan intereses.

6. PROPIEDADES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Terrenos	113,860	113,860
Edificios	<u>256,712</u>	<u>256,712</u>
Total	370,572	370,572
Depreciación acumulada	<u>(17,459)</u>	<u>(10,217)</u>
Neto	<u>353,113</u>	<u>360,355</u>

El movimiento de propiedades al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	360,355	367,597
Depreciación	<u>(7,242)</u>	<u>(7,242)</u>
Saldo al fin del año	<u>353,113</u>	<u>360,355</u>

7. ACREEDORES COMERCIALES Y OBLIGACIONES TRIBUTARIOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Impuesto a la renta corriente, nota 12	293	232
Retenciones en la Fuente e IVA	<u>125</u>	<u>100</u>
Total	<u>418</u>	<u>332</u>

8. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan valores a favor del principal accionista de la Compañía, la cual no tiene vencimiento establecido y no generan intereses.

9. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

10. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

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 es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía constituyó US\$24 por este concepto.

Reserva de Capital – Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de esta cuenta por US\$5,544 fue transferido a la cuenta Resultados Acumulados subcuenta Reserva de Capital de acuerdo con disposición emitida por la Superintendencia de Compañías.

Resultados acumulados – Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de la “NIIF para las PYMES” – Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “NIIF para las PYMES” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la “NIIF para las PYMES”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

11. COSTOS DE MANTENIMIENTO

Un resumen de los costos de mantenimiento al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2012</u>	. . . U.S. dólares . . .	<u>2011</u>
Depreciaciones	7,242		7,242
Mantenimientos y reparaciones	5,735		3,128
Pagos otros bienes y servicios	4,017		10,933
Servicios públicos	3,817		3,721
Impuestos, contribuciones y otros	<u>678</u>		<u>2,440</u>
Total	<u>21,489</u>		<u>27,464</u>

12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Conciliación tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2012 se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

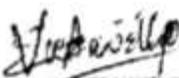
Las disposiciones tributarias vigentes, establecen entre otros aspectos que si el impuesto a la renta del año es menor que el anticipo calculado, dicho anticipo se convierte en un impuesto mínimo por pagar a Administración Tributaria.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía el año 1997 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2010, 2011 y 2012, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

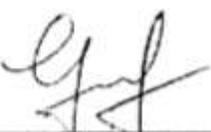
13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estas notas (15 de marzo del 2013), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía TREVITSA S.A., pudieran tener un efecto un importante sobre los estados financieros adjuntos.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas el 29 de marzo del 2013.



Srta. Evelyn Arguello Jurado
Gerente General



Eco. Patricia Arguello
Contadora General