

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.

**Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012**

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ÍNDICE

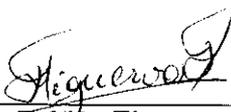
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NEC	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
Compañía	-	INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NIIIF para PYMES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
PCGA	-	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IR	-	Impuesto a la Renta.

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

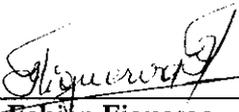
<u>Activos</u>	Referencia a Notas	...31 de diciembre del...	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(En U.S. dólares)	
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Fijos	6	370,039	397,286
TOTAL ACTIVOS		<u>370,039</u>	<u>397,286</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos por impuestos corrientes	5	5,195	3,643
Otras cuentas por pagar	7	1,948	1,446
Total pasivo corriente		<u>7,142</u>	<u>5,089</u>
 PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar relacionadas	8	356,742	386,042
TOTAL PASIVOS		<u>363,884</u>	<u>391,131</u>
 PATRIMONIO			
(según estados adjuntos)	9	6,155	6,155
Total patrimonio		<u>6,155</u>	<u>6,155</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>370,039</u>	<u>397,286</u>


 Luis Fabián Figueroa
 Gerente General


 Patrio Ernos
 Contador general

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

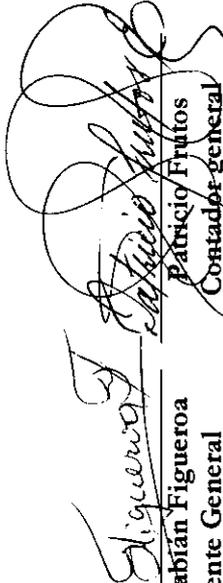
	Referencia	...31 de diciembre del...	
	<u>a Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(En U.S. dólares)	
<i>GASTOS</i>			
Gastos Administrativos		(29,704)	(28,678)
Gastos Financieros		<u>(274)</u>	<u>(553)</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		(29,978)	(29,231)
Impuesto a la renta corriente y diferido, neto	5	<u>(1,551)</u>	<u>(1,770)</u>
Resultado integral del ejercicio		<u>(31,529)</u>	<u>(31,000)</u>


 Luis Fabian Figueroa
 Gerente General


 Patricio Frutos
 Contador general

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	Resultados Acumulados				Total
	Capital social	Aportes a Capitalización	Reserva Legal	Resultado de aplicación por primera vez de la NIIF	
			(En U.S. dólares)		
Saldos al 01 de enero del 2011	800	3,912	1,443	(2,699)	3,456
Resultado Integral	-	-	-	(31,000)	(31,000)
Compensación de pérdidas con pasivos a favor de los accionistas	-	-	-	28,609	28,609
Compensación de pérdidas NIIF con pasivos a favor de los accionistas	-	-	2,699	2,391	5,090
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800	3,912	1,443	0	6,155
Resultado Integral	-	-	-	(31,529)	(31,529)
Compensación de pérdidas con pasivos a favor de los accionistas	-	-	-	29,476	29,476
Compensación de pérdidas NIIF con pasivos a favor de los accionistas	-	-	-	2,053	2,053
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	3,912	1,443	0	6,155

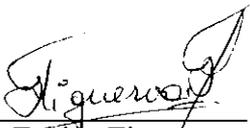

 Luis Fabián Figueroa
 Gerente General


 Patricia Frutos
 Contador General

**INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO
QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO**

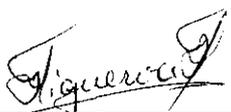
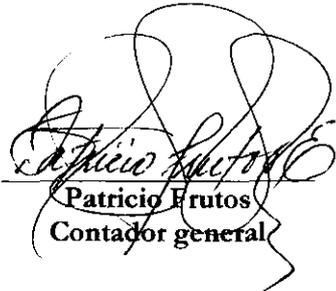
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía absorbió pérdidas en US\$28.609 y US\$29.476, originadas en el año 2011 y 2010 respectivamente, mediante la compensación con otras reservas, las que fueron financiadas con cuentas por pagar a los Accionistas.

 <hr style="width: 100%;"/> Luis Fabián Figueroa Gerente General	 <hr style="width: 100%;"/> Patricio Frutos Contador general
---	--

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Conciliación entre el resultado integral y los flujos de operación

	Referencia	..31 de Diciembre del..	
<u>a Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
	(En U.S. dólares)		
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado antes de impuesto a la renta		(29,978)	(29,231)
<i>Más/menos cargos que no representan movimiento de efectivo</i>			
Depreciación		27,247	27,248
Provisiones		2,731	1,983
Impuesto a la renta		(1,551)	(1,770)
<i>Cambios en activos y pasivos</i>			
Pasivos por impuestos corrientes		1,551	1,770
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		-	-

 <hr style="width: 100%;"/> Luis Fabián Figueroa Gerente General	 <hr style="width: 100%;"/> Patricio Frutos Contador general
--	---

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

Constitución

La Compañía fue constituida el 12 de septiembre de 1997 en la ciudad de Quito e inscrita el 15 de septiembre del mismo año en el Registro Mercantil. Su plazo social concluye el 14 de septiembre de 2047.

El domicilio principal está registrado en Quito en las calles Orellana N° E9-195 y Av. 6 de Diciembre.

Operaciones

Las principales operaciones de la compañía son la compra venta, administración, anticresis, arrendamiento de bienes inmuebles.

Negocio en Marcha

Durante los últimos años la Compañía no ha generado ingresos; por tal motivo, ha requerido del apoyo de sus accionistas hasta iniciar la generación de sus propios ingresos. La Gerencia estima que ese apoyo se continuará recibiendo, por lo que estima que no se requiere ajustar los activos y pasivos a valor de liquidación.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Bases de presentación y Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.**, comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Conversión de la moneda extranjera

i. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en (US\$) Dólares de los Estados Unidos de América.

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ii. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

Activos fijos

i) Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo.

El costo de activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y/o 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.

iii) Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20

iv) Retiro o venta de activos fijos

Un componente de activos fijos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los activos fijos para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Otras cuentas por pagar

Las otras 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Impuesto a la renta

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

i. Impuesto corriente

El impuesto por pagar 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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son 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.

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ii. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

iii. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.

iv. Impuestos

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Costos y Gastos

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

Ingresos y gastos financieros

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

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 sección de la NIIF para las Pymes 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.

Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior -

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

i. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

ii. Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Se presentan como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Se presentan como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

iii. Baja de un pasivo financiero

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

Partidas excepcionales

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

**NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA
INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA
PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA PYMES)**

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con la NIIF para las Pymes. Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con la NIIF para las Pymes, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2011 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 2 (Bases de presentación y principales políticas contables).

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, fecha de transición a la NIIF para las Pymes.

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Exenciones aplicadas

La Sección 35 permite a las entidades que adoptan la NIIF para las Pymes por primera vez optar por determinadas exenciones al principio de aplicación retroactiva. No fue necesario hacer uso de exenciones en el proceso de transición.

Estimaciones

Las estimaciones realizadas al 31 de diciembre de 2011 son coherentes con las estimaciones realizadas para la misma fecha según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (luego de los ajustes realizados para reflejar cualquier cambio en las políticas contables).

Las estimaciones realizadas por la Compañía para determinar estos importes según la NIIF para las Pymes reflejan las condiciones existentes al 1 de enero de 2011, fecha de transición a la NIIF para las Pymes.

Conciliación del Estado de Situación Financiera y el Patrimonio NEC vs. NIIF para Pymes

La variación del patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades a la fecha de transición 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011, se muestra en el estado de evolución del patrimonio.

El efecto total en el patrimonio se muestra a continuación:

	Referencia	31 de	01 de enero
	a Notas	diciembre	2011
		2011	2011
		(En U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores, informado previamente		6,155	6,155
<i>Ajustes por la conversión NIIF:</i>			
Reconocimiento de impuesto a la renta	a	(1,770)	(1,874)
Reconocimiento de impuestos municipales	b	(69)	(34)
Reconocimiento de otros pasivos	c	(553)	(791)
Compensación de efectos NIIF con pasivos a favor de los accionistas	d	5,089	-
<i>Efecto de adopción NIIF en resultados acumulados</i>		(2,699)	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF		6,155	3,456

- a) *Reconocimiento de impuesto a la renta:* La Compañía no reconoció contablemente la obligación de impuesto a la renta en el año correspondiente. Los ajustes se han reconocido afectando resultados acumulados o un componente separado de patrimonio, según corresponda.

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

- b) *Reconocimiento de impuestos municipales:* La compañía para el año 2011 no tenía contabilizado obligaciones pendiente con el Municipio de Quito, los ajustes por el efecto de impuesto por pagar se han reconocido de manera coherente con la transacción subyacente con la que se relacionan, ya sea afectando resultados acumulados o un componente separado de patrimonio.
- c) *Reconocimiento de otros pasivos:* La compañía no reconoció contablemente obligaciones (intereses) con la Administración Tributaria y el Municipio de Quito en el año correspondiente. Los ajustes se han reconocido afectando resultados acumulados o un componente separado de patrimonio, según corresponda.
- d) *Compensación de efectos NIIF con pasivos a favor de los accionistas:* La compañía decidió absorber las pérdidas que se generó durante el proceso de aplicación de la NIIF para Pymes.

Conciliación del Resultado Integral NEC vs. NIIF para PYMES

	Referencia	..31 de diciembre..
	<u>a Notas</u>	<u>2011</u>
		(En U.S. dólares)
Utilidad de acuerdo a PCGA anteriores, informado previamente		28,609
<i>Ajustes por la conversión NIIF:</i>		
Reconocimiento de impuesto a la renta	a	1,770
Reconocimiento de impuestos municipales	b	69
Reconocimiento de otros pasivos	c	553
Resultado integral NIIF del año		31,000

- a) *Reconocimiento de impuesto a la renta:* La Compañía no reconoció contablemente la obligación de impuesto a la renta en el año correspondiente. Los ajustes se han reconocido afectando resultados acumulados o un componente separado de patrimonio, según corresponda.
- b) *Reconocimiento de impuestos municipales:* La compañía para el año 2011 no tenía contabilizado obligaciones pendiente con el Municipio de Quito, los ajustes por el efecto de impuesto por pagar se han reconocido de manera coherente con la transacción subyacente con la que se relacionan, ya sea afectando resultados acumulados o un componente separado de patrimonio.
- c) *Reconocimiento de otros pasivos:* La compañía no reconoció contablemente obligaciones (intereses) con la Administración Tributaria y el Municipio de Quito en el año

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

correspondiente. Los ajustes se han reconocido afectando resultados acumulados o un componente separado de patrimonio, según corresponda.

Ajustes significativos en el Estado de Flujo de Efectivo NEC vs. NIIF

No existieron ajustes significativos en el efectivo al 31 de diciembre de 2011.

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Vida útil de activos fijos

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de los activos fijos al final de cada período anual. Durante el año 2012, la administración determinó que la vida útil de los activos fijos debería mantenerse debido al mantenimiento y condiciones del negocio.

NOTA 5 - IMPUESTOS

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Impuesto a la renta por pagar	5,195	3,643
	<u>5,195</u>	<u>3,643</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.-

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Gasto del impuesto corriente	1,551	1,770
Total gasto de impuestos	<u>1,551</u>	<u>1,770</u>

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
(Pérdida)/utilidad gravable	<u>(31,529)</u>	<u>(31,000)</u>
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo mínimo determinado	1,551	1,770
Gasto impuesto a la renta, el mayor entre el anticipo mínimo y el impuesto a la renta causado	<u>1,551</u>	<u>1,770</u>

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 6 - ACTIVOS FIJOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Edificio	544,944	544,944
	544,944	544,944
Menos:		
Depreciación acumulada	(208,131)	(180,884)
	33,226	33,226
Total	370,039	397,286

Los movimientos de los activos fijos fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo al 1 de enero	397,287	424,534
Adiciones, neto	-	-
Depreciación del año	(27,247)	(27,247)
Saldo al 31 de diciembre	370,040	397,287

NOTA 7 - OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Intereses por pagar	1,617	1,343
Impuestos municipales por pagar	330	103
	1,948	1,446

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 8 - CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

		...31 de diciembre del...	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(En U.S. dólares)	
Cuentas por pagar accionistas	(1)	<u>356,742</u>	<u>386,042</u>
		<u><u>356,742</u></u>	<u><u>386,042</u></u>

(1) Ver nota 10.

NOTA 9 - PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el capital social está representado por 800 acciones, cada una tiene un valor nominal de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América.

Reserva Legal

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

Resultados acumulados

Debido a que los accionistas, en los años anteriores, decidieron absorber los saldos negativos el rubro de resultados acumulados no presenta saldo.

INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 10 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2012 y 2011 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios y/o accionistas comunes, socios y funcionarios:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Accionistas		
Cuentas por pagar:	356,742	386,042

Compensación del personal clave de la gerencia

Durante los años 2012 y 2011 no se registran gastos por compensación al equipo gerencial.

NOTA 11 - DETALLES DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

El siguiente es un resumen de los principales gastos:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Gastos de Administración:</i>		
Impuestos y contribuciones	2,457	1,431
Depreciaciones y amortizaciones	27,247	27,247
	<u>29,704</u>	<u>28,678</u>

NOTA 12 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

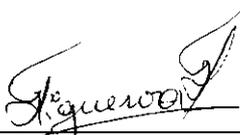
INMOBILIARIA COPIGUESUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

**NOTA 13 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL
QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de septiembre del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 14 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 16 de septiembre de 2014 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

 _____ Luis Fabián Figueroa Gerente General	 _____ Patricio Fajos Contador general
---	---