

EQUIDOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en USDólares)

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2011, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2010.

Reservas para cuentas malas: Se calcula en base al análisis de las cuentas por cobrar clientes al cierre del ejercicio. Durante los dos últimos ejercicios no se ha incrementado esta provisión.

Los inventarios: Están valorados al costo promedio. El valor de estos inventarios no es mayor que el de mercado.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Se registran al costo; las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

ACTIVOS		AÑOS
Muebles y enseres	10	10
Instalaciones	10	10
Maquinarias y equipos	10	10
Vehículos	5	5
Equipo de computación	3	3
Edificios	20	20
Otros activos	-	-

Intereses Ganados: Son registrados sobre la base del devengado.

Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos: Los ingresos y costos derivados de la ejecución de contratos para la construcción son diferidos durante los períodos de construcción y reconocidos a la conclusión de las obras respectivas o cuando se transfieren los derechos obligaciones y riesgos sobre los inmuebles, de acuerdo con el método de Obra terminada.

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan, excepto por los intereses por mora que se contabilizan por el método de caja.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

B. EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del		
2012	2011	
42,592.11	8,200.00	Caja
1,031,101.22	874,461.64	Bancos
(1)		
1,073,693.33	882,661.64	
(1) Para el 2012 corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales US\$735,176.73 y del extranjero US\$295,924.49 (En el 2011, en bancos locales US\$503,398.42 y del extranjero US\$371,063.22).		

C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del		
2012	2011	
503,900.82	821,485.14	Clientes
(1)		
91,730.86	91,067.19	Anticipos a proveedores
(2)		
10,363.87	40,456.36	Varios
(3)		
22,935.40	285,987.63	Compañías relacionadas (Ver Nota O)
628,930.95	1,238,996.52	Reservas para cuentas malas
(7,710.41)	(2,756.61)	
621,220.54	1,236,239.91	

- (1) Incluye principalmente US\$501,310.68 que adeudan los clientes por la compra de departamentos en los módulos de Jardines Puerto Lucia.
- (2) Incluye principalmente US\$17,363.15 y US\$15,371.07 entregados a Dinalco S.A. y C.Pendola Construcciones S.A., respectivamente.
- (3) Incluye principalmente US\$16,500 por cobrar a la Relacionada Prosur S.A. Ver Nota O.

D. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del		
2012	2011	
64,089.49	53,569.30	Materia prima
148,935.92	63,275.34	Repuestos y materiales
	4,385.00	Importaciones en tránsito
180,644.45	180,644.45	Departamentos
434,068.16	1,343,617.98	Inventario de Terrenos
827,738.02	1,645,492.07	

E. INVERSIONES TEMPORALES:

Corresponden a una Póliza de Acumulación #PAV202000018876005 con una tasa de interés anual del 4.6% con fecha de vencimiento 26 de diciembre del 2012 del Banco Produbanco, la misma que fue renovada con la póliza #PAV202000018876006 a una tasa de interés anual del 3.25% y cancelada a su vencimiento el 25 de enero del 2013 por US\$250,663.54.

F. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al 01/01/2012	Adiciones	Saldo al 31/12/2012
Instalaciones	784.88		784.88
Maquinarias y equipos	501,848.01	1,604.88	501,848.01
Muebles y enseres	61,966.42		63,571.30
Vehículos	45,148.87		45,148.87
Equipos de Computación	25,335.31	554.96	25,890.27
Edificio	84,539.27		84,539.27
Otros activos	3,493.06		3,493.06
Depreciación acumulada	732,115.82	2,153.84	725,275.66
	(518,694.64)	(29,392.73)	(548,087.37)
	204,421.18	(27,232.89)	177,188.29

G. OTROS ACTIVOS:

	2012	2011
Impuestos retenidos años anteriores	278,581.84	289,806.85
Inventario equipos para la venta	17,000.00	52,000.00
Inventario de membresías	690,097.50	690,097.50
Provisión de inventario de membresías	(664,452.00)	(664,452.00)
VNR	321,227.34	367,452.35

(1) Incluye principalmente US\$83,412.58 y US\$83,440.94 de impuestos de años anteriores y Crédito Tributario respectivamente.

(2) Corresponden a 250 membresías adquiridas a Nelbacor S.A., están valoradas en US\$25,645.50.

VNR = Valor neto realizable.

H. OBRAS EN EJECUCION:

Corresponde a los costos incurridos en las obras de Condo 800 y Jardines Puerto Lucía, a continuación detalle:

Condo 800

Costos

Obra Jardines de Puerto Lucia

Ingresos:

Módulo C	147.210,00
Módulo D	365.187,38
Módulo E	353.216,38
Módulo F	513.792,00
Costos:	1.379.405,76

Módulo A	168.304,03
Módulo B	166.191,79
Módulo C	139.749,45
Módulo D	194.535,49
Módulo E	302.013,86
Módulo F	459.818,91
Módulo G	43.375,17
Áreas Exteriores	133.383,19
Terreno	682.354,30
	2.289.726,19
	938.049,75

I. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponden a operaciones de crédito y contingentes mantenidas en el Banco de la Producción S.A. y Banco de Machala S.A. por US\$215,699.11 y US\$115,166.93, respectivamente, a continuación detalle:

Documento	Plazo	Interés %	Inicio	Vcto.	US\$
DTA 1823135	180	10.08	16/07/2012	15/01/2013	21,450.00
AVB20200000367	180		11/07/2012	07/01/2013	24,131.62
AVB20200000369	180		26/07/2012	22/01/2013	12,028.24
AVB20200000370	180		01/08/2012	28/01/2013	15,000.00
AVB20200000368	180		18/07/2012	14/01/2013	9,765.70
AVB20200000372	180		22/08/2012	18/02/2013	9,566.06
AVB20200000371	180		22/08/2012	18/02/2013	14,238.18
AVB20200000374	180		01/10/2012	30/03/2013	33,333.95
AVB20200000373	180		24/09/2012	23/03/2013	16,902.22
AVB20200000375	180		19/10/2012	17/04/2013	15,767.16
AVB20200000376	180		21/11/2012	20/05/2013	43,515.98
DTA 1328395	746	9.76	15/11/2010	30/11/2013	21,907.37
					237,606.48
Banco Produbanco S.A.					
DTA 1823135	180	10.08	16/07/2012	15/01/2013	21,450.00
AVB20200000367	180		11/07/2012	07/01/2013	24,131.62
AVB20200000369	180		26/07/2012	22/01/2013	12,028.24
AVB20200000370	180		01/08/2012	28/01/2013	15,000.00
AVB20200000368	180		18/07/2012	14/01/2013	9,765.70
AVB20200000372	180		22/08/2012	18/02/2013	9,566.06
AVB20200000371	180		22/08/2012	18/02/2013	14,238.18
AVB20200000374	180		01/10/2012	30/03/2013	33,333.95
AVB20200000373	180		24/09/2012	23/03/2013	16,902.22
AVB20200000375	180		19/10/2012	17/04/2013	15,767.16
AVB20200000376	180		21/11/2012	20/05/2013	43,515.98
DTA 1328395	746	9.76	15/11/2010	30/11/2013	21,907.37
					237,606.48
Banco de Machala S.A.					
413183 3/4	360	9.76	28/05/2012	22/02/2013	18,056.54
413183 4/4	360	9.76	28/05/2012	23/05/2013	97,110.39

115,166.93	
352,773.41	Total Obligaciones Bancarias

J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del		
2012	2011	
125,380.00	65,324.46	Proveedores
	16,170.20	Compañías relacionadas (Ver Nota O)
	4,334.79	Otros
6,972.80	218,600.53	Anticipo de clientes
86,080.43	49,653.80	Provisiones e impto. a la renta
49,909.05	1,019.00	Documentos por pagar
356.00	355,102.78	
268,698.28		(1) Incluye principalmente US\$60,838.77 recibidos en el 2007 de Cybernyder para compra de departamento.

K. PASIVOS A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del		
2012	2011	
147,977.71	180,913.14	Provisión para jubilación/desahucio
	21,907.37	Obligaciones largo plazo
147,977.71	202,820.51	Total pasivo
		(1) Corresponde a US\$129,567.36 y US\$18,410.35 por la provisión para jubilación y Desahucio respectivamente.

L. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Representa 2,361,480 acciones – autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 30 de abril del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

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 puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Pérdidas acumuladas: La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco primeros periodos impositivos siguientes sin que exceda en cada periodo el 25% de dichas ganancias.

Ajustes por implementación NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

M. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LA COMPAÑÍA E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

Al 31 de diciembre del			
2012	2011		
Utilidad contable:			
167,802.64	100,131.49		
Menos:			
Participación de los trabajadores en las utilidades			
25,170.40	15,019.72		
Mas:			
Gastos no deducibles			
115.80	859.97		
Saldo de retención no aplicada año 2007			
1,051.97	7,607.06		
Provisión jubilación patronal empleados menores a 10 años			
1,118.54	5,746.04		
144,918.55	99,324.84		
33,331.27	23,837.96		
3,693.95	13,061.53		
37,025.22	36,899.49		
Menos:			
Anticipo impuesto a la renta pagado			
30,262.98	28,846.44		
Retenciones en la fuente			
6,226.51	6,762.25		
535.73	1,290.80		
Saldo			

N. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con relacionadas no tienen fecha de vencimiento definida, ni generan intereses y al cierre de cada ejercicio económico fueron:

Cuentas por cobrar:

	Saldo al 01/01/2012	Pagos/Cobros realizados	Compensaciones y/o reembolsos	Saldo al 31/12/2012
Equiva S.A	6.26	(56.94)	52.68	2.00
Carolpuerto S.A	3,935.92			3,935.92
Puercocaro S.A	6.92			6.92
Prosur S.A	16,201.67	(32,569.14)	32,867.47	16,500.00
Immobiliaria	634.63			634.63
Marcarmi S.A	263,346.50	(314,582.47)	51,235.97	0.00
Nelbacor S.A	1,020.00			1,020.00
Impucas A	835.93			835.93
Berenice S.A	285,987.83	(347,208.55)	84,156.12	22,935.40

O. OTROS INGRESOS:

Corresponde a US\$18,596.89 por intereses ganados y US\$22,407.47 excedente de provisión de pago de jubilaciones patronales.

P. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Incluye principalmente \$ 222,154.09 por factura del Municipio de Guayaquil dados de baja por incobrable.

Q. ACUERDO DE SERVICIOS TECNICOS CON INTERAGUA.C. LTDA.:

Celebrado el 6 de Abril del 2001 cuyo objeto es proporcionar servicios técnicos y otros similares en relación al acuerdo de concesión entre ECAPAG e Interagua para el suministro del servicio de agua potable a la población del cantón Guayaquil.

El alcance de los servicios es tener a disposición de la Concesionaria:

- a) Técnicas, conocimientos, experiencia y habilidades requeridas para el desarrollo y operación de la concesión.
- b) Suficiente personal para llevar a cabo los asuntos señalados en el literal anterior.
- c) Otros.

Estimación para la provisión de servicios.- La concesionaria deberá pagar dentro de los 30 días al finalizar cada período de 6 meses de cada año de contrato, el 50% de la tarifa base (US\$300.000.00) en consideración por los servicios, caso contrario pagará un interés por año equivalente a la tasa Libor más el 2 por ciento. La concesionaria deberá reembolsar al contratista los costos

dentro de los 28 días al final de cada mes calendario, sujeto a recibo con soporte de documentación.

El 3 de agosto de 2011 se suscribió la segunda enmienda al Contrato de servicios técnicos; la tarifa anual es de US\$215.000.00.

R. RECLAMO ADMINISTRATIVO CON EL SRI (SERVICIO DE RENTAS
INTERNAS):

La administración varios años atrás decidió efectuar un reclamo administrativo al SRI, por la devolución de las retenciones en la fuente respecto a los años 1998, 2000 y 2001, el cual tuvo una sentencia favorable a Equidor, ordenando al SRI se emitan notas de crédito por dichos valores con sus intereses de ley correspondientes.

Sr. Ricardo Palau Dueñas
Gerente General



Sra. Gladys R. de Jaime
Contadora

