

INMOBILIARIA LAS OÍAS S.A. INMOIASOÍAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 15 de agosto de 2007 en la ciudad de Manta – Ecuador inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Septiembre del 2007 bajo el número 746 y anotado en el repertorio general con el número 2.213, entre sus principales actividades se encuentra la Administración de bienes raíces, pudiendo dentro de tal actividad construir y adquirir toda clase de bienes inmuebles, constituir propiedad horizontal sobre edificios y casas; adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar y administrar bienes inmuebles entre otros.

Mediante escritura de aumento de capital, suscrita el 15 de Octubre del 2012, se registró el incremento en el capital social por el importe de US\$19,000 mediante la compensación de los pasivos, según consta en el Acta de la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas celebrada el 12 de Abril del 2012.

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 de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera consolidado 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 2011.

Los estados financieros de INMOBILIARIA LAS OÍAS S.A. INMOIASOÍAS al 31 de diciembre del 2012 y 2011, aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 18 de Abril del 2013 y 30 de Marzo del 2012, 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*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2010. 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. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA LAS OÍAS S.A. INMOIASOÍAS comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre de 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 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios en los casos que aplicaren. Los sobregiros bancarios serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera si hubiere el caso.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la nota 6.

2.5 Propiedades, instalaciones y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, instalaciones y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, instalaciones y equipos 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 administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, instalaciones y equipos son registradas 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.

2.5.3 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. En función de la vida útil.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Instalaciones y equipos	10
Muebles y enseres	10
Veículos	5
Equipos de computación	3

La Compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación, en virtud que los activos se deprecien en su totalidad debido al uso y término de su vida técnica..

2.5.4 Retiro o venta de propiedades, instalaciones y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

2.6 Instrumentos financieros

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento y posterior

Los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción. 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: mantenidos hasta su vencimiento. 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.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

La clasificación de los activos financieros de la Compañía tiene las siguientes características: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Deterioro de activos financieros: - Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida) y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros se reduce y el monto de pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se ha producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.7 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estas obligaciones se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de la obligación usando el método del interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente por la porción corriente de la deuda a largo plazo y el saldo de la misma por un pasivo a largo plazo, por el derecho de diferir el pago de la deuda por lo menos a doce meses después de la fecha al final del periodo de estado de situación.

2.8 Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el periodo en que se incurren.

2.9 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para las compras de bienes y servicios no es mayor a noventa días plazo.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses desde la fecha al final del período del estado de situación financiera, se clasifican como pasivos no corrientes. Dichos saldos se muestran a valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

2.11 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido (en este último caso no aplica).

2.11.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año y siempre y cuando la misma sea mayor al impuesto a la renta mínimo exigido, el cual es igual al Anticipo de Impuesto a la Renta determinado al final del año fiscal anterior. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles, de conformidad con lo establecido en las leyes fiscales ecuatorianas. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales y consideraciones legales vigentes para cada período fiscal y económico.

2.11.2 Impuestos corrientes y diferidos

Los 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.

Los efectos de impuestos originados por las diferencias entre el balance financiero y tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando la tasa de impuesto que estará vigente a la fecha estimada de reverso. Los efectos derivados de los impuestos diferidos existentes a la fecha y no reconocidas anteriormente, se reconocen en resultados sólo a medida que las diferencias temporales se reversen.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la Ley de Impuesto a la Renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del reporte. Los activos y pasivo por impuestos diferidos son compensados si

existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a pérdidas futuras y diferencias temporarias deducibles, ganancias gravables futuras, contra las que puede ser utilizado el impuesto diferido mencionado. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados son realizados.

Solo se compensan entre si y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuestos a compensar.

2.11.3 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo al final del periodo y un gasto por la participación de los trabajadores en sus utilidades del año. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales laborales.

2.11.4 Vacaciones

Se registran al costo correspondiente a las vacaciones devengadas por los empleados y su cálculo está previsto de acuerdo a la Ley.

2.11.5 Fondos de reserva

De acuerdo a la legislación vigente del Ecuador.

2.11.6 Décimo XIII y Décimos XIV

Se provisiona y pagan de acuerdo a la legislación vigente del Ecuador.

2.12 Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, los resultados acumulados incluyen los saldos de las utilidades acumuladas y los resultados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF la SIC determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en la cuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico incluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

2.13 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.

2.13.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de inventarios y/o prestación de servicios, son reconocidos cuando la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; y/o cuando se ha efectuado la prestación efectiva del servicio contratado por los clientes. Los importes de los ingresos ordinarios pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.14 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, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.15 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 la cuenta de resultados.

2.16 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requieren que la Administración realice ciertas estimaciones, juicios y supuestos necesarios e inherentes a la actividad económica de la entidad que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, dichas estimaciones y supuesto se han basado en la mejor utilización de la información disponible al momento de la preparación de los estados financieros, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. En opinión de la Administración de la Compañía, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros.

2.17 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIC - NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 7	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Julio 1, 2013
NIIF 13	Medición al valor razonable	Enero 1, 2013
Enmienda a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmienda a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013
NIC 19 (Rev. en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Rev. en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Rev. en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIC 32	Instrumentos financieros	Enero 1, 2014

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1004 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 de 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, 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 con 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; y,
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, 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

a) Estimaciones

INMOBILIARIA LAS OIAS S.A. INMO LASOIAS 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 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

INMOBILIARIA LAS OIAS S.A. INMO LASOIAS no optó por la medición de sus activos a su valor razonable, y utilizó este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. La Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

b) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes y beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizar el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

3.3 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, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de INMOBILIARIA LAS OIAS S.A. INMO LASOIAS:

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

	Diciem. 31, 2011	Enero 01, 2011
	US\$	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	13.735	166.510
<u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u>		
Reconocimiento de activos diferidos	(9.264)	(9.264)
Subtotal	(9.264)	(9.264)
Patrimonio de acuerdo a NIIF	4.471	157.246

3.3.2 Conciliación del resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

	Al final del periodo Diciembre 31, 2011
	US\$
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1.097
<u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u>	
Ajustes sobre cargos diferidos	(9.264)
Resultado Integral de acuerdo a NIIF	(8.167)

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

El movimiento de los años 2010 y 2011 fueron realizados sin realizar cálculos adicionales respecto a ajustes de NIIF. .

(1) **Costo atribuido de propiedades, planta y equipo:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2011 se registren a su valor razonable por lo tanto no se realizó avalúo a los activos fijos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011 no se presentan efectos que impactaron en el costo histórico de los activos fijos.

(2) **Incremento en la obligación por beneficios definidos:** Según NIIF, la compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no reconoció una provisión para jubilación patronal debido a que de acuerdo a leyes laborales no se encuentra aún obligada.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se 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.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de caja y equivalente de caja es como sigue:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Bancos locales	1.993	46.405	2.717

Corresponde principalmente a la cuenta corriente en Banco Pichincha e Internacional.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:			
Compañías Relacionadas	139.824	500	153.276
Anticipos a proveedores y empleados	398	-	2.900
Cuentas por cobrar tributarias	3.941	2.837	311
Otras	61	-	-
	144.224	3.337	156.487

Al 31 de diciembre del 2012, anticipos a proveedores representan principalmente la entrega de efectivo para la adquisición futura de bienes, estas transacciones no generan intereses y se liquidarán durante el año 2013.

7. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Propiedad, planta y equipo			
Costo histórico	13.570	12.000	-
Depreciación acumulada	(3.360)	(847)	-
Total Propiedad, planta y equipo	10.210	11.153	-

Un resumen del costo de adquisición neto de depreciación acumulada:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Clasificación			
Muebles y Enseres	130	-	-
Equipos de Oficina y de Computación	1.440		
Vehículo	12.000	12.000	-
Total	13.570	12.000	-

Los movimientos del costo histórico de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Equipos de Oficina y Computación	Vehículos	Total US\$
Adiciones	-	-	12.000	12.000
Disminuciones	-	-	-	-
Diciembre 31, 2011	-	-	12.000	12.000
Adiciones	130	1.440	-	1.570
Disminuciones	-	-	-	-
Diciembre 31, 2012	130	1.440	12.000	13.570

Los movimientos de la depreciación acumulada de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

Gasto depreciación			(847)	(847)
Diciembre 31, 2011		-	-	(847)
Gasto depreciación	(6)	(107)	(2.400)	(2.513)
Diciembre 31, 2012		(107)	(2.400)	(3.360)

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Aportes para proyectos	1.030	-	-
Derecho Fiduciario Fideicomiso Las Olas	2.000	-	-
	3.030	-	-

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a crédito comercial N° 1222406-00 suscrito el 19 de Agosto del 2011 con el Banco Pichincha por la suma de US\$12,000, a un plazo de 1.080 días y se devenga a una tasa de interés nominal del 11,15%.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar como sigue:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Cuentas por pagar:			
Proveedores Locales	3.394	668	
Otros	5.117	1.062	1.062
Total	8.511	1.730	1.062

Al 31 de diciembre del 2012 las cuentas por pagar no devengan intereses.

11. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

	2012	2011 (U.S. dólares)	2010
Beneficios por pagar:			
IESS	2.459	-	-
Décimo tercer sueldo	744	-	-
Décimo cuarto sueldo	2.422	-	-
Vacaciones	2.269	-	-
Total	7.894	-	-

12. IMPUESTOS

12.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Activo impuesto corriente			
Anticipo Impuesto a la Renta	668	1.059	307
Crédito tributario de IV.A. y Retenciones	807	1.072	-
Retenciones en la fuente	2.465	706	4
Total	3.941	2.837	311

Un resumen de pasivo por impuestos corrientes es como sigue:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Pasivo por impuesto corriente			
Impuesto a la Renta	1.374	1.061	821
Otros impuestos	1.703	2.467	75
Total	3.078	3.528	896

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción- Con fecha diciembre 29 de 2012 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 2012, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Precios de transferencia- De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 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 en el exterior durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

13. PASIVOS A LARGO PLAZO

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

Partes relacionadas:

	2012	Diciembre 31, 2011 (U.S. dólares)	2010
Pasivos con Partes Relacionadas:			
Préstamos de Accionistas	32.678	169.178	-

14. PATRIMONIO

14.1 Capital Social – Al 31 de diciembre del 2012, está representado por 2,000 acciones de valor nominal unitario de US\$10.00; todas ordinarias y nominativas.

14.2 Aportes para futura capitalización – Corresponden a valores recibidos de los accionistas nominales y en efectivo.

14.3 Reserva legal – La Codificación de la Ley de Compañías requiere por lo menos el 10% de la utilidad neta (después de participación trabajadores e impuesto a la renta) se 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 aunque puede ser capitalizada en su totalidad.

14.4 Resultados acumuladas – Originadas por los resultados de los últimos años. Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. Según resolución emitida por la Superintendencia de Compañías en Octubre 14, 2011, el saldo podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas, no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 15, 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido revisados por la Administración de la Compañía el 16 de abril del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.



María Soledad Bajda Cabezas
Representante Legal



CPA Viviana Vincés Estrada
Contadora
