

Francisco J. Vera Rivera, CPA
SC-RNAE-2-807

INMOROCAST S.A.

Estados Financieros por el año terminado
AJ 31 de diciembre del 2012
Con el informe de los Auditores Independientes

INMOROCAST S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	3-4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-19

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios
de **INMOROCAST S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOROCAST S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOROCAST S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestro informe de auditoría con una opinión sin salvedades, el 4 de mayo del 2012. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Guayaquil, 20 de abril del 2013



Francisco J. Vera Rivera, CPA
Auditor Independiente

Resolución No. SC-ICI.DAIG.11.0006375
Reg. Nac. de CPA. No. 32.378

SC-RNAE-2- 807

INMOROCAST S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	Notas	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
...(en U.S. dólares)...				
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	111,789	25,151	20,974
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	8,450	312,608	27,021
Activos por impuestos corrientes	12	<u>680,327</u>	<u>99,167</u>	<u>3,332</u>
Total activos corrientes		<u>800,576</u>	<u>436,926</u>	<u>51,327</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipos, neto	7	6,637	14,783	1,639
Propiedades de inversión	8	<u>7,953,043</u>	<u>1,626,688</u>	<u>530,906</u>
Total activos no corrientes		<u>7,959,680</u>	<u>1,641,471</u>	<u>532,545</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>8,760,256</u>	<u>2,078,397</u>	<u>583,872</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES:				
Prestamos	9	3,661,846	919,220	571,061
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	10	2,539,212	52,372	10,583
Obligaciones acumuladas	11	36,170	7,365	-
Pasivos por impuestos corrientes	12	<u>4,922</u>	<u>5,283</u>	<u>1,428</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,242,150</u>	<u>984,241</u>	<u>583,072</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Pasivos diferidos	13	<u>2,511,867</u>	<u>1,093,356</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2,511,867</u>	<u>1,093,356</u>	<u>-</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>8,754,017</u>	<u>2,077,597</u>	<u>583,072</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	14	800	800	800
Resultados del ejercicio		<u>5,439</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total patrimonio		<u>6,239</u>	<u>800</u>	<u>800</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>8,760,256</u>	<u>2,078,397</u>	<u>583,872</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOROCAST S.A.

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

	Diciembre 31, 2012 ...(en U.S. dólares)...
INGRESOS:	
Otros ingresos	<u>15.314</u>
Total de ingresos	<u>15.314</u>
GASTOS DE ADMINISTRATIVOS:	
15% Participación de trabajadores	<u>2.297</u>
Total de gastos de operación	<u>2.297</u>
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	13,017
MENOS:	
Impuesto a la renta	<u>(7.578)</u>
RESULTADOS DEL EJERCICIO	<u>5.439</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOROCAST S.A.

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

	Capital social	Resultados acumulados ...(en U.S. dólares)...	Total
Saldos al 31 de diciembre, 2010	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>800</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2011	800	-	800
Utilidad del año	<u>-</u>	<u>5,439</u>	<u>5,439</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2012	<u>800</u>	<u>5,439</u>	<u>6,239</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOROCAST S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	2012
	...(en U.S. dólares)...
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Recibido de clientes	1,418,511
Otros cobros por actividades de operación	<u>23,460</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>1,441,971</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adquisición de propiedades de inversión	<u>(3,936,113)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(3,936,113)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Financiación por préstamos a corto plazo	<u>2,580,780</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>2,580,780</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	86,638
Saldos al comienzo del año	<u>25,151</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>111,789</u>

CONCILIACION ENTRE LA PÉRDIDA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN:

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Resultado del ejercicio	5,439
Disminución en cuentas por cobrar	(10,422)
Incremento en obligaciones acumuladas	28,804
Incremento en pasivo diferido	1,418,511
Disminución en pasivo por impuesto corriente	<u>(361)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>1,441,971</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOROCAST S.A.

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

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada ante Notario del Cantón Machala el 3 de diciembre del 2007, aprobada mediante Resolución 07.M.DIC.0352, del 13 de diciembre del 2007, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Machala el 12 de enero del 2009. La actividad económica de la Compañía es la construcción de viviendas.

Actualmente se dedica a la construcción del Centro Comercial Oro Plaza, ubicado en la avenida 25 de junio No. 1012 entre las calles 9 de mayo y Juan Montalvo de la ciudad de Machala.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento. Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Los estados financieros de INMOROCAST S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 12 de abril del 2012 y 29 de Abril de 2011, respectivamente fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

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

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de INMOROCAST S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de adopción), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros liquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

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

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en años)</u>
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7

Mejoras a propiedades arrendadas	8 - 10
Maquinarias y equipo	12 - 15

2.4.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida 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 utilidades retenidas.

2.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

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

2.6.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7 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.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año.

2.8.2 Participación a trabajadores - La empresa reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la

Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contra prestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.10 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.

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

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

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

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

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

Para la preparación de los presentes estados financieros, 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** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las

estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

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

INMOROCAST S.A. 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 periodo 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** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) costo, o al costo depreciado según las NIIF.

INMOROCAST S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, 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 de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere 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 utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

INMOROCAST S.A. aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en resultados acumulados (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

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 INMOROCAST S.A.:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011 - La Compañía no tuvo efectos en el patrimonio en la transición contable de NEC a NIIF

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 - La Compañía no tuvo efectos en los resultados integrales en la transición contable de NEC a NIIF

3.3.3 Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011 - La Administración de la Compañía ha efectuado reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Caja	800	800
Bancos	<u>110,989</u>	<u>20,174</u>
Total	<u>111,789</u>	<u>20,974</u>

Bancos, corresponde a fondos depositados a cuentas corriente en bancos locales los mismo que se encuentran en libre disponibilidad.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...		
Edificio en sector Las Peñas	128,897	-	-
<u>Costos de centro comercial Oro Plaza:</u>			
Terrenos	500,000	500,000	500,000
Construcción	<u>7,791,197</u>	<u>1,626,688</u>	<u>530,906</u>
Total	<u>8,420,094</u>	<u>2,126,688</u>	<u>1,030,906</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre del 2012, es en base a los costos incurridos a la fecha en la construcción.

9. PRESTAMOS A CORTO PLAZO

Los préstamos a corto plazo corresponde a préstamo bancario realizado el 28 de junio del 2012 con el Banco de Machala según operación No. 1212045-00 por US\$ 3,500,000 a una tasa de interés del 8.95%. Dicho préstamos fueron solicitados para cancelar otros préstamos con el mismo banco y para capital de trabajo.

Los intereses pendientes de pago al 31 de diciembre del 2012 por esta operación serían de US\$ 161,846.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...		
Proveedores locales	2,533,915	42,313	5,813
Otras cuentas	<u>5,297</u>	<u>10,059</u>	<u>4,470</u>
Total	<u>2,539,212</u>	<u>52,372</u>	<u>10,283</u>

Esta cuenta no generan ningún tipo de interés y el período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 120 días desde la fecha de la factura.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Décimo tercer sueldo	2,528	528
Décimo cuarto sueldo	1,564	396
Vacaciones	1,264	264
15% participación trabajadores años anteriores	2,297	-
IESS por pagar	1,013	430
Sueldos por pagar	<u>27,504</u>	<u>5,747</u>
Total	<u>36,170</u>	<u>7,365</u>

10.1 Participación a trabajadoras - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

12. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...		
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>			
Crédito tributario IVA	680,208	99,167	3,332
Retenciones en la fuente a favor	<u>119</u>	-	-
Total	<u>680,327</u>	<u>99,167</u>	<u>3,332</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>			
Retenciones por pagar	<u>4,922</u>	<u>5,283</u>	<u>1,428</u>
Total	<u>4,922</u>	<u>5,283</u>	<u>1,428</u>

12.2 Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2012, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2009 hasta el año 2012, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

Inconsistencias - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 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 la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23% y 24% respectivamente.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a revertir el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral.

13. PASIVOS DIFERIDOS

Los pasivos diferidos corresponden a fondos recaudados en calidad de anticipos de clientes para la futura de venta de locales comerciales en el Centro Comercial Oro Plaza.

Estos valores serán reconocidos como ingresos en el año 2013, al momento de la entrega formal de los locales.

14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registros Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 1,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas

internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los US\$ 5,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$ 1 valor nominal unitario (800 acciones al 31 de diciembre del 2011 y 1 de enero del 2011), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

12 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 (1 de abril del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
