

Tordesur S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

TordesurS.A.

Estado de Situación Financiera

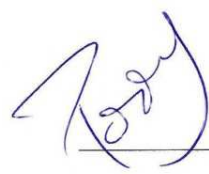
Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de		Al 1 de
		2012	2011	enero de
			(Nota 3)	(Nota 3)
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo	5	155	405	15,280
Cuentas por cobrar, neto		240	13,025	
Otras cuentas por cobrar	6	293,236	215,542	
Impuestos corrientes	7	35,448	11,776	1,330
Total activos corrientes		329,079	240,748	16,610
Activos no corrientes:				
Activo fijo, neto	8	<u>456,588</u>	<u>62,853</u>	<u>76,850</u>
Total activos no corrientes		456,588	62,853	76,850
Total activos		785,667	303,601	93,460

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ab. Ana María Juez
Representante Legal


Contador

TordesurS.A.

Estado de Situación Financiera

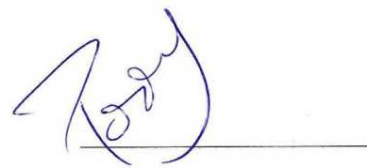
Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de		Al 1 de
		2012	2011	enero de 2011
			(Nota 3)	(Nota 3)
Pasivos				
Pasivos corrientes:				
Otras cuentas por pagar		61,800	60,000	30,051
Impuestos corrientes	9	22,190	283	1,864
Pasivos acumulados	10	29,597	12,605	8,311
Total pasivos corrientes		<u>113,587</u>	<u>72,888</u>	<u>40,226</u>
Pasivos no corrientes				
Ingresos diferidos		<u>468,092</u>	<u>139,772</u>	
Patrimonio:	11			
Capital social		800	800	800
Aporte para futuro aumento de capital		963	963	963
Reserva legal		4,996	4,996	4,996
Otras reservas		54,146	644	644
Utilidades retenidas		83,539	45,831	14,044
Utilidad del ejercicio		59,544	37,707	31,787
Total patrimonio		<u>203,988</u>	<u>90,941</u>	<u>53,234</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>785,667</u>	<u>303,601</u>	<u>93,460</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ab. Ana María Juárez
Representante Legal


Contador

TordesurS.A.

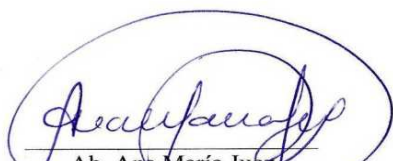
Estado de Resultado Integral

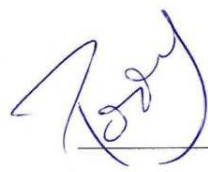
Año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2012	2011
		(Nota 3)	
Ingresos de actividades ordinarias	12	158,622	186,197
Gastos de administración	13	(67,645)	(127,826)
Participación de trabajadores		(13,647)	(8,756)
Utilidad antes de impuestos		77,330	49,615
Impuesto a las ganancias	9	(17,786)	(11,908)
Utilidad del año		59,544	37,707
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		59,544	37,707

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ab. Ana María Juez
Representante Legal


Contador

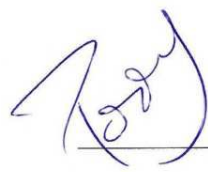
TORDESUR S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Capital Pagado	Aporte Futuro aumento de capital	Reserva Legal	Otras Reservas	Utilidades Retenidas	Utilidad/ Perdida del ejercicio	Total
Saldos a Enero 1, 2011	800	963	4,996	644	14,044	31,788	53,235
Utilidad neta 2011						37,707	37,707
Reclasificación					31,788	(31,788)	
Saldos a Diciembre 31, 2011	<u>800</u>	<u>963</u>	<u>4,996</u>	<u>644</u>	<u>45,832</u>	<u>37,707</u>	<u>90,942</u>
Efecto NIIF Pymes							
Utilidad neta 2012						59,545	59,545
Reclasificación				53,501	37,707	(37,707)	53,501
Saldos a Diciembre 31, 2012	<u>800</u>	<u>963</u>	<u>4,996</u>	<u>54,145</u>	<u>45,832</u>	<u>59,545</u>	<u>203,988</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Ab. Ana María Juez
 Representante Legal


 Contador

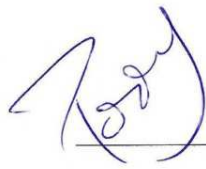
Tordesur S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u> (Nota 3)
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	499,726	312,944
Pagado a proveedores y trabajadores	(119,204)	(305,737)
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	<u>(26,542)</u>	<u>(22,082)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>353,980</u>	<u>(14,875)</u>
Actividades de Inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	<u>(354,230)</u>	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(354,230)</u>	
 Aumento en efectivo	 (250)	 (14,875)
Efectivo al inicio del año	<u>405</u>	<u>15,280</u>
Efectivo al final del año	<u>(155)</u>	<u>405</u>
 Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	59,544	37,707
Depreciaciones	13,997	13,997
Ingresos diferidos	328,320	139,772
Cambios en activos y pasivos corrientes	<u>(47,881)</u>	<u>(206,351)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>353,980</u>	<u>(14,875)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Ab. Ana María Juez
 Representante Legal


 Contador

TORDESUR S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de Diciembre 2012

1. Actividad

Tordesur S. A. fue constituida en enero 18 de 1980 en la ciudad de Guayaquil, su actividad principal es la de alquiler de bienes inmuebles.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

- a) Los estados financieros NIIF a diciembre 31, 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados para uso de la administración como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
- b) Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron emitidos en enero 2012 y 2011 respectivamente, fueron preparados de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, las cuales fueron consideradas como principios de contabilidad previos según la “NIIF 1 Adopción por Primera Vez” en la preparación de los estados financieros NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- c) Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren 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. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 4.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fecha de transición, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran 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 la recuperación de estas cuentas.

2.5 Activo fijo

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.6 Método de depreciación y vidas útiles

El costo del activo fijo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificios	25
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5

2.9 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.1 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2012, la tasa fiscal del 23% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.12 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.13 Beneficios a empleados

La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.14 Reconocimiento de ingresos por venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.15 Reconocimiento de costos y gastos

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

2.16 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las normas internacionales de información financiera NIIF en Ecuador y su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control a partir de 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con Resolución No. ADM 08199 del 3 de Julio del 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 se estableció un cronograma para la implementación. Según este cronograma, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

En concordancia con esta Resolución, la Compañía preparó, hasta el 31 de diciembre del 2011, sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y desde el 1 de enero del 2012 con NIIF Pymes. De acuerdo con lo indicado, el año 2011 fue definido como periodo de transición determinando como fecha para medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

Conciliación entre NIIF Pymes y principios locales (NEC)

No se identificaron ajustes con efectos tanto al patrimonio neto al 1 de enero del 2011 como al resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos administrativos y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

4. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2012 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Vida útil de propiedades, planta y equipos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de sus activos fijos no debe ser modificada.

5. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2011, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

6. Otras Cuentas por Cobrar

Otras cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero
	2012	2011	de 2010
		(Nota 3)	(Nota 3)
Anticipos a proveedores	293,236	215,542	
Otras cuentas por cobrar	240		
	<u>293,476</u>	<u>215,542</u>	<u></u>

Anticipos a proveedores representan valores entregados como anticipos a para la futura construcción de un inmueble.

7. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero
	2012	2011	de 2011
		(Nota 3)	(Nota 3)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	35,448	11,718	
Crédito tributario de iva		58	1,330
	<u>35,448</u>	<u>11,776</u>	<u>1,330</u>

8. Activo Fijo

Un detalle del activo fijo es como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero
	2012	2011	de 2011
		(Nota 3)	(Nota 3)
Edificios	425,867	18,135	18,135
Maquinarias y equipos	84,900	84,900	84,900
Vehículos	23,000	23,000	23,000
	<u>533,767</u>	<u>126,035</u>	<u>126,035</u>
Menos -Amortización acumulada	<u>(77,178)</u>	<u>(63,182)</u>	<u>(49,185)</u>
	<u>456,589</u>	<u>62,853</u>	<u>76,850</u>

Un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	<u>Edificio</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>				
Saldo al 01-Ene-2011 (Nota 3)	18,135	84,900	23,000	126,035
Adiciones				
Bajas y ventas				
Saldo al 31-Dic-2011 (Nota 3)	18,135	84,900	23,000	126,035
Adiciones	407,732			
Bajas y ventas				
Saldo al 31-Dic-2012	425,867	84,900	23,000	533,767
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 01-Ene-2011 (Nota 3)				(49,185)
Depreciación				(13,997)
Saldo al 31-Dic-2011 (Nota 3)				(63,182)
Depreciación				(13,997)
Bajas y ventas				-
Saldo al 31-Dic-2012				(77,179)
Saldo neto				456,588

9. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>de 2011</u>
		(Nota 3)	(Nota 3)
Retenciones de iva y en la fuente			
de impuesto a la renta	18,668	283	
Impuesto a la renta	3,522		1,864
	<u>22,190</u>	<u>283</u>	<u>1,864</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(Nota 3)
Utilidad antes de impuesto (liquida)	77,331	49,615
Utilidad gravable	77,331	49,615
Tasa de impuesto	23%	24%
Provisión para impuesto a la renta corriente	17,786	11,908
Más: Diferencia del anticipo mínimo		
Menos: Anticipos y retenciones efectuadas	<u>(2,546)</u>	<u>(12,425)</u>
Impuesto a la renta a favor	15,240	517
Impuesto a la renta de años anteriores	<u>11,718</u>	<u>11,200</u>
Impuesto a la renta por pagar (a favor)	<u>3,522</u>	<u>(11,718)</u>

Al término de abril 2013, las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2009 están a disposición para revisión por las autoridades tributarias. La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2010 al 2012, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones.

10. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están representados como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>de 2011</u>
		(Nota 3)
Participación de trabajadores	13,647	8,756
Beneficios sociales	9,873	1,044
Instituto Ecuatoriano de		
Seguridad Social	6,077	2,805
	<u>29,597</u>	<u>12,605</u>
		<u>8,311</u>

11. Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre del 2012 representan cobros anticipados de arriendo de un inmueble, que se devengan de la siguiente manera:

	Arriendos Diferidos al	
	31 de diciembre	
	2012	2011
Devengado en el 2012		139,772
Por devengar en el 2013	156,030	
Por devengar en el 2014	156,030	
Por devengar en el 2015	156,032	
	<u>468,092</u>	<u>139,772</u>

El total de arriendos anticipados de acuerdo a contrato entre las partes corresponden al periodo de 3 años que van desde el año 2013 hasta el 2015.

12. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por de 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa.

Reserva legal. Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades retenidas. Representa las utilidades acumuladas. Estas utilidades están disponibles para el pago de dividendos, apropiaciones a reservas o nuevos aumentos de capital.

13. Ingresos de actividades ordinarias

Un resumen de los ingresos por actividades ordinarias es como sigue:

	2012	2011
Arriendo de inmueble	139,772	137,333
Otros ingresos	18,850	48,864
Total	<u>158,622</u>	<u>186,197</u>

13. Gastos por su naturaleza

Un resumen de los gastos es como sigue:

	2012	2011
Gastos administrativos	67,645	127,826
Participación de trabajadores	13,647	8,756
Total	<u>81,292</u>	<u>136,582</u>

Un detalle de gastos administrativos y ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios y beneficios sociales	25,166	23,407
Bonificaciones		60,000
Depreciaciones	13,997	13,997
Otras	<u>28,482</u>	<u>30,422</u>
Total	<u>67,645</u>	<u>127,826</u>

19. Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2012, la compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas.

20. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y el 28 de febrero del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 15 de marzo del 2013.
