

PREDIOS E INVERSIONES
POLAR S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A la Junta General de Accionistas y Directorio de
PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.
- Una auditoría comprende la aplicación 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 e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**, al 31 de diciembre de 2012, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

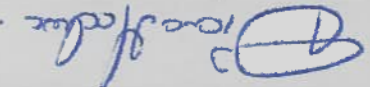
Énfasis

5. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF; en base a este cronograma **PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.** adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, el efecto neto registrado a esa fecha en el patrimonio por tal adopción fue US\$ 7,058,414.23.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 13 de Septiembre de 2013


CPA Diana Machuca, MBA
RNAE - No. 757
Registro CPA No. 34.070

PREDIOS E INVERSIONES POLAR S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

CPA Diana Machuca - Registro No. SC-RNAE-757
 Auditora Independiente

ACTIVOS	NOTAS	AÑO 2012	AÑO 2011
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	557,303.36	59,894.55
Cuentas y documentos por cobrar, neto	4	68,926.00	1,779.60
Impuestos y pagos anticipados	5	149,689.13	140,790.86
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		775,918.49	202,465.01
Propiedades, planta y equipos	6	9,804,746.35	3,106,552.94
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones	7	615,434.01	965,182.32
Otros activos	8	723,712.00	117,500.00
TOTAL ACTIVOS		11,919,810.85	4,391,700.27
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Proporción corriente obligaciones financieras	9	40,975.39	3,691.77
Cuentas y documentos por pagar	9	961.77	12,925.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		41,937.16	16,616.77
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras largo plazo	10	4,479,312.81	4,065,812.81
Otros pasivos no corrientes	11	679,723.20	821,933.12
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		5,159,036.01	4,887,745.93
TOTAL PASIVOS		5,200,973.17	4,904,362.70
PATRIMONIO			
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	12	6,718,837.68	(512,662.43)
		11,919,810.85	4,391,700.27

CPA Graciela Segarra O.
 Contadora General

Sr. Juan Gabriel Eliuri A.
 Gerente General

Ver notas a los estados financieros

PREDIOS E INVERSIONES POLAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

	NOTAS	AÑO 2012	AÑO 2011
CPA. Diana Machuca - Registro No. SC-RNA			
Auditora Independi			

INGRESOS OPERATIVOS:

Ventas de bienes y servicios
Otros ingresos

TOTAL INGRESOS

GASTOS OPERATIVOS

Administrativos
Financieros

Otros ingresos/egresos, neto

RESULTADO INTEGRAL

13	164,900.00	131,153.53	
13	120,728.00	-	
14	225,473.63	(93,465.53)	
15	(432,109.11)	(392,424.62)	
16	(65,384.91)	(365,162.15)	
	296,053.53	120,728.00	
	(426,914.12)	(365,162.15)	

Sr. Juan Gabriel Eljuri A.
Gerente General

CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

PREDIOS E INVERSIONES POLAR S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	Capital social	Aportes fut. capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Superávit por valuación	Resultados NIIF acumulados	Resultados período	Patrimonio total	
Saldos a enero 01, 2011	5,400.00	400.00	1,528.28	15,306.27	159,909.51	-	-	(184,381.96)	(145,214.38)	(147,052.28)
Resultado integral consolidado										
Corrección de errores								(448.00)	(365,162.15)	(365,162.15)
Apropiación para reservas								(510,376.53)	510,376.53	(448.00)
Transferencia de resultados										
Participación trabajadores										
Impuesto a la renta										
Saldos a diciembre 31, 2011	5,400.00	400.00	1,528.28	15,306.27	159,909.51	-	-	(695,206.49)	-	(512,662.43)
Resultado integral consolidado										
Corrección de errores								(426,914.12)	(426,914.12)	(426,914.12)
Apropiación para reservas										
Transferencia de resultados										
Participación trabajadores										
Impuesto a la renta										
Aumento de capital										
Adopción por primera vez NIIF										
Saldos a diciembre 31, 2012	605,400.00	400.00	1,528.28	15,306.27	159,909.51	-	7,058,414.23	(695,206.49)	(426,914.12)	6,718,837.68

600,000.00

7,058,414.23

600,000.00

7,058,414.23

Sr. Juan Gabriel Eijuri A.
Gerente General

CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes y otros
Efectivo pagado a proveedores y otros

Efectivo neto provisto por actividades de operación

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Compra de activos fijos
Inversiones a plazo

Efectivo neto utilizado por actividades de inversión

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aporte de socios
Pago de préstamos, neto

Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento

Variación neta del efectivo
Efectivo al inicio del año

Efectivo al final del año

Sr. Juan Gabriel Eljuri A.
Gerente General

CPA Graciela Segarra O.
Contadora General

2012	2011
228,907.13	118,948.40
(532,302.16)	(533,001.97)
(303,395.03)	(414,053.57)
535,725.76	(117,815.00)
(606,212.00)	-
(70,486.24)	(117,815.00)
600,000.00	-
271,290.08	563,374.62
871,290.08	563,374.62
497,408.81	31,506.05
59,894.55	28,388.50
557,303.36	59,894.55

Ver notas a los estados financieros

PREDIOS E INVERSIONES FOLIAR S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO
NETO PROVISITO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Resultado del Ejercicio	2012	2011
Partidas que no representan movimiento de efectivo	(426,914.12)	(365,162.15)

Depreciación		
Provisión Impuesto a la renta		
Ajuste reservas acumuladas		
Subtotal	174,243.37	49,044.98
	12,029.00	61,073.98

Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento cuentas por cobrar	(67,146.40)	(1,779.60)
Aumento en seguros pagados por anticipado	(8,898.27)	(112,298.49)
Aumento en cuentas y documentos por pagar	25,320.39	4,112.69
Subtotal	(50,724.28)	(109,965.40)
	(303,395.03)	(414,053.57)

EFECTIVO NETO PROVISITO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Sr. Juan Gabriel Kiljuri A.
Gerente General

CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.- La Compañía fue constituida el 27 de septiembre de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil N°844 del Cantón Guayaquil 26 de Noviembre del año 1979, su actividad principal consiste en la compra, venta, arrendamiento y administración de predios, entre otras actividades.

La Compañía está regulada bajo el control de la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Conforme lo establece la NIIF 1 "Adopción por primera vez de la Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía adoptó las NIIF y las aplica a partir del 1 de enero de 2012, el proceso de adopción prevé los siguientes procedimientos: a) incluir activos y pasivos reconocidos con NIIF; b) excluir activos y pasivos no reconocidos con NIIF; c) reclasificar activos y pasivos según NIIF, y d) valorar activos y pasivos de acuerdo con NIIF. Los ajustes indicados en a) y b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "resultados acumulados NIIF", y los ajustes indicados en d) fueron registrados en la cuenta patrimonial "superávit por valuación".

Flujo de efectivo.- Los flujos por "actividades de operación" incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio así como también aquellos inversiones cuyo vencimiento no supera los 90 días.

Inventarios.- Están valorados por el método promedio y el costo no excede el valor neto de realización VNR.

Propiedades, planta y equipos.- Están registradas al costo revaluado; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos.

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Los porcentajes de depreciación anual de propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Edificios	5%
Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

Provisión para jubilación patronal, desahucio y bonificación por despido intempestivo.- El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder jubilación patronal a aquellos trabajadores que hayan cumplido 25 años de servicio en la misma empresa, y por desahucio el 25% del último sueldo por cada año de servicio.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	% de inflación
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

PREDIOS E INVERSIONES POLLAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los saldos están compuestos como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Bancos nacionales (a)	557,303.36	
Total	557,303.36	-

(a) Constituyen fondos en cuentas corrientes mantenidos en Banco del Austro.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están compuestas como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Cientes arriendos	5,736.00	1,779.60
Otras cuentas por cobrar	63,190.00	-
Total	68,926.00	1,779.60

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están compuestos como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Anticipo proveedores	18,630.00	80,000.00
Crédito tributario Renta	20,300.40	46,554.90
Crédito tributario IVA	110,758.73	14,235.96
Total	149,689.13	140,790.86

PREDIOS E INVERSIONES POLLAR S.A.

CPA. Diana Machuca - Registro No. SC-RNAE-757
Auditora Independiente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	SALDO INICIAL 31/Diciembre/2011	ADICIONES	AJUSTES Y BAJAS	SALDO FINAL 31/diciembre/2012
Edificios	a. 979,150.52	2,686,481.56	(182,863.84)	3,482,768.24
Terrenos	b. 2,310,038.76	4,185,955.22	-	6,495,993.98
Software contable	315.00	-	-	315.00
Sub-Total	3,289,504.28	6,872,436.78	(182,863.84)	9,979,077.22

DEPRECIACIÓN :

Edificios	c. (182,863.84)	182,863.84	(174,138.37)	(174,138.37)
Software contable	(87.50)	-	(105.00)	(192.50)
Sub-Total	(182,951.34)	182,863.84	(174,243.37)	(174,330.87)
TOTAL	3,106,552.94	7,055,300.62	(357,107.21)	9,804,746.35

- a) El valor por adiciones de Edificios de \$2,686,481.56 y el ajuste de -\$182,863.84 es por la revalorización de acuerdo a NIIF.
b) El valor por adiciones de Terrenos de \$4,185,955.22 es por la revalorización de acuerdo a NIIF.
c) La depreciación de Edificios tiene una adición de acuerdo a la aplicación de NIIF.

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están compuestas como sigue: Aymesa, Fidasa, Indurama, Hotelera Cuencana, Novaholding y otras inversiones que fueron afectadas por efecto de Adopción NIIF; lo que ocasiono una variación negativa neta de USD 349.748,31

	AÑO 2012	AÑO 2011
Inversiones en acciones	615,434.01	965,182.32

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están compuestos como sigue:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Construcciones en proceso	723,712.00	117,500.00
Total	723,712.00	117,500.00

9. PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluye:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Proveedores	961.77	12,925.00
Otras cuentas por pagar	-	2,491.77
Impuestos por pagar	40,975.39	1,200.00
Total	41,937.16	16,616.77

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, mantienen obligaciones con la Compañía las que se indican a continuación: Alamo Investment Inc., Fininvest Overseas Inc., Financiera Unión del Sur y Beesroy Investment Ll.c.

	AÑO 2012	AÑO 2011
Préstamos a largo plazo	4,479,312.81	4,065,812.81
Total	4,479,312.81	4,065,812.81

Corresponde a préstamos del exterior al 31 de Diciembre del 2012.

11. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, incluye todos los intereses por pagar por préstamos del exterior:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Intereses por pagar-exterior	679,723.20	821,933.12
Total	679,723.20	821,933.12

12. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2012, incluye:

	AÑO 2012	AÑO 2011
Capital (a)	605,400.00	5,400.00
Aportes futura capitalización	400.00	400.00
Reservas	176,744.06	176,744.06
Adopción por primera vez NIIF (b)	7,058,414.23	-
Resultados acumulados	(695,206.49)	(695,206.49)
Resultado neto del periodo	(426,914.12)	-
Total	6,718,837.68	(512,662.43)

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

- a) El capital de la compañía al 31 de diciembre del 2012 aumentó en 600,000.00 dólares americanos, en efectivo.
- b) El resultado de la cuenta de adopción por primera vez NIIF refleja el ajuste de propiedad, planta y equipo e inversiones de acuerdo a la aplicación de la NIIF 1 Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera del año 2011 y fue el siguiente:

Inversiones a largo plazo	185,977.45
Terrenos	4,185,955.22
Edificios	2,686,481.56
	<u>7,058,414.23</u>

13. INGRESOS OPERATIVOS

Las ventas netas durante los años 2012 y 2011, fueron originados como sigue:

Arrendos 12%	161,900.00	AÑO 2012
Arrendos 0%	3,000.00	
Otros ingresos varios	131,153.53	
	<u>296,053.53</u>	
	117,728.00	AÑO 2011
	<u>3,000.00</u>	
	<u>120,728.00</u>	

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

Impuestos y contribuciones	50,941.80	AÑO 2012
Depreciaciones	174,138.37	
Otros gastos	393.46	
	<u>225,473.63</u>	
	44,059.97	AÑO 2011
	49,044.98	
	<u>360.58</u>	
	<u>93465.53</u>	

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

15. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende los gastos financieros representan:

	<u>AÑO 2012</u>	<u>AÑO 2011</u>
Intereses	432,109.11	392,424.62
	<u>432,109.11</u>	<u>392,424.62</u>

16. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2012 comprenden:

	<u>AÑO 2012</u>	<u>AÑO 2011</u>
Gastos de impuesto a la renta	33,903.54	-
Gastos varios	31,481.37	-
	<u>65,384.91</u>	<u>-</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están indicados en las notas a los estados financieros.

18. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - Durante el periodo auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

Eventos posteriores. - La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 13 de septiembre de 2013 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.