



CONSULTORES & ASOCIADOS CIA. LTDA.

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA.LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Dirección: Calle 0E3H N71-46 y Av. Diego de Vásquez Edificio Lubek Piso 3, Oficina 3D1 Ponciano Alto
Teléfonos: 2486314 Cels.: 0992970397 / 0984459928
E-mail: administración@arroyoconsultores.net
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de:
Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros.

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



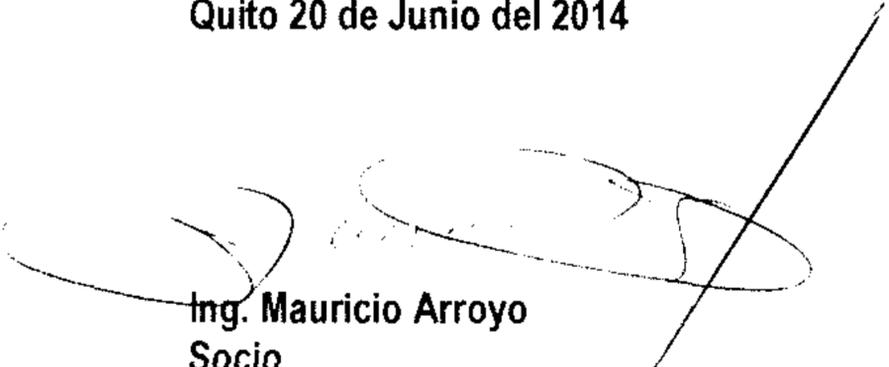
ARROYO
CONSULTORES & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas 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 la auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas internacionales de información financiera NIIF.

Quito 20 de Junio del 2014



Ing. Mauricio Arroyo
Socio
ARROYO CONSULTORES CIA. LTDA.
R.N.A.E. 871

www.arroyoconsultores.net

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
ACTIVOS				
Activos corrientes:				
Efectivo	4	106,614	75,960	148,513
Cuentas por cobrar	5	13,501	32,216	18,962
Compañías y partes relacionadas	13	403,105	341,267	308,606
Activos por impuestos corrientes	9	<u>50,557</u>	<u>79,568</u>	<u>92,294</u>
Total activos corrientes		573,777	529,011	568,375
Activos no corrientes:				
PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO	6	6,724,648	6,853,098	6,719,767
COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS	13	<u>400,900</u>	<u>400,900</u>	-
Total activos no corrientes		<u>7,125,548</u>	<u>7,253,998</u>	<u>6,719,767</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>7,699,325</u>	<u>7,783,009</u>	<u>7,288,142</u>
PASIVOS				
Porción corriente del préstamo financiero a largo plazo	12	28,000	28,000	-
Cuentas por pagar	7	3,533	2,578	1,921
Pasivos por impuestos corrientes	9	39,845	40,799	53,124
Beneficios definidos para empleados	8	24,459	73,474	52,154
Provisiones		<u>35,488</u>	-	-
Total pasivos corrientes		<u>131,325</u>	<u>144,851</u>	<u>107,199</u>
Pasivos no corrientes:				
COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS LARGO PLAZO	13	222,443	222,443	156,971
PRÉSTAMO FINANCIERO A LARGO PLAZO	12	73,758	157,360	-
OBLIGACIONES CON TERCEROS		54,102	-	52,309
BENEFICIOS DEFINIDOS POST – EMPLEO	11	46,571	41,441	37,941
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO		-	<u>786,568</u>	<u>301,700</u>
Total pasivos no corrientes		<u>396,874</u>	<u>1,207,812</u>	<u>548,921</u>
TOTAL PASIVOS		<u>528,199</u>	<u>1,352,663</u>	<u>656,120</u>
PATRIMONIO				
Capital social	15	8,000	8,000	8,000
Reserva legal	16	46,987	32,569	32,569
Utilidades retenidas	17	<u>7,116,139</u>	<u>6,389,777</u>	<u>6,591,454</u>
Total patrimonio		<u>7,171,126</u>	<u>6,430,346</u>	<u>6,632,023</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>7,699,325</u>	<u>7,783,009</u>	<u>7,288,143</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011
(Expresados en U. S. dólares)

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS:			
Servicios prestados		425,741	602,201
Otros ingresos		<u>2,316</u>	<u>129</u>
		428,057	602,330
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración y ventas	14	280,296	261,931
Depreciación		144,637	18,520
Costos financieros		<u>11,224</u>	<u>3,058</u>
		<u>436,157</u>	<u>283,509</u>
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta		(8,100)	318,821
Impuesto a la renta:	9		
Impuesto a la renta corriente		37,688	37,712
Impuesto a la renta diferido		<u>(26,261)</u>	<u>484,868</u>
		<u>11,427</u>	<u>522,580</u>
Pérdida del año y total resultado integral		<u>(19,527)</u>	<u>(203,759)</u>

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011
(Expresados en U. S. dólares)

	Utilidades retenidas					
	Capital	Reserva	Superávit por valuación de activos	Efectos de aplicación NIIF por primera vez	Resultado Acumulados	Total Utilidades retenidas
	<u>social</u>	<u>Legal</u>	<u>activos</u>	<u>primera vez</u>	<u>Acumulados</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 1 de enero del 2011	8,000	32,569	6,579,030	(119,601)	132,025	6,591,454
Pérdida del año y total resultado integral	-	-	-	-	(203,759)	(203,759)
Ajustes NIIF	-	-	(114,177)	-	-	(114,177)
Ajustes	-	-	-	-	225,731	225,731
Dividendos declarados	-	-	-	-	(109,472)	(109,472)
Transferencia efectos de adopción NIIF en los resultados del año 2011	-	-	-	(492,128)	492,128	-
Saldos al 31 de diciembre del 2011	8,000	32,569	6,464,853	(611,729)	536,653	6,389,777
Apropiación de reserva legal	-	14,418	-	-	(14,418)	-
Ajustes NIIF	-	-	-	760,307	-	760,307
Pérdida del año y total resultado integral	-	-	-	-	(19,527)	(19,527)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	8,000	46,987	6,464,853	148,578	502,708	7,116,139
						7,171,126

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, compañías y partes relacionadas y otras cuentas por cobrar	439,036	504,106
Efectivo pagado a proveedores, compañías y partes relacionadas, empleados y otras cuentas por pagar	(297,369)	(127,505)
Otros ingresos y gastos, neto	<u>(11,224)</u>	<u>(3,058)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>130,443</u>	<u>373,543</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos para adiciones de propiedad, maquinaria y equipo, neto	<u>(16,187)</u>	<u>(296,028)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(16,187)</u>	<u>(296,028)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo (pagado) por obligaciones con instituciones financieras, neto	(83,602)	185,360
Efectivo (pagado) recibido de partes relacionadas	_____ -	<u>(335,428)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(83,602)</u>	<u>(150,068)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo	30,654	(72,553)
Saldo al inicio del año del efectivo	<u>75,960</u>	<u>148,513</u>
Saldo al final del año del efectivo	<u>106,614</u>	<u>75,960</u>

1. LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda., fue constituida el 13 de abril de 1965 en Quito - Ecuador, su objetivo social principal es la práctica de la industria de la construcción, compra - venta de inmuebles, todo tipo de actividades comerciales o industriales.

2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIIF para las PYMES). Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado 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 con propósitos comparativos para el año terminado a esa fecha.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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 para las PYMES, Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES para la preparación del estado 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 (Ver Nota 3).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF para las PYMES.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía 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. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia (Continuación)

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe en la Nota 3.

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 desde el inicio de la inversión.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial, menos las pérdidas por deterioro con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

La Compañía reconoce el activo financiero derivados de los servicios prestados al cierre, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado servicio.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reducen mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas.

2.5 Compañías y partes relacionadas (Activo)

Las cuentas y documentos por cobrar a compañías y partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente el valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, los cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o préstamo otorgados según las condiciones acordadas.

Posteriormente el reconocimiento inicial, los activos financieros se valorizan al costo amortizado.

.6 Propiedad, maquinaria y equipo:

Las partidas de propiedad, maquinaria y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de propiedad, maquinaria y equipo 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 Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.6.1 Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de edificios e instalaciones son reconocidos en resultados cuando se incurren.

2.6.2 Métodos de depreciación y vidas útiles

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, maquinaria y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

2.6.3 Retiro o venta de propiedad, maquinaria y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados. En caso de venta o retiro posterior de propiedad, maquinaria y equipo, revaluados incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.9 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.

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoriza al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

2.10 Compañías y partes relacionadas (Pasivo)

Las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías relacionadas al momento del otorgamiento de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías relacionadas se valorizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.11 Impuesto a la renta

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

2.11.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto por pagar 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 impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada periodo.

2.11.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.11.3 Impuestos corriente 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.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y costos derivados de la prestación servicios, se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Esta circunstancia se produce cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costos ya incurridos y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables de la prestación del servicio a determinada fecha.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Los ingresos ordinarios procedentes por la prestación del servicio deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ✓ El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad
- ✓ El grado de terminación de la transacción puede ser medido con fiabilidad.
- ✓ Los costos ya incurridos, así como lo que quedan hasta completarla, puedan ser medidas con fiabilidad.

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 realice el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.15 Participación a trabajadores

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, las compañías deben destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. Debido a que al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia no efectúa cargos por este concepto.

2.16 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.

2.17 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando virtualmente exista una transacción de compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto para aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

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: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar originados de las operaciones de actividades ordinarias.

2.17.1 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

2.17.2 Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido.

2.18 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.18.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivo financiero medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.18.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.18.3 Baja en cuentas de pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí, y sólo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.19 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente confines de negociación;

2.19 Clasificación de saldos en corriente y no corriente: (Continuación)

- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del periodo sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el cual se informa,
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del periodo sobre el que se informa.

2.20 Pronunciamientos contables

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- ✓ Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- ✓ Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- ✓ Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- ✓ Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- ✓ Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación)

2.20 Pronunciamientos contables (Continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos.

Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

Estados Financieros con propósito de información general:

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación)

2.20 Pronunciamientos contables (Continuación)

La NIIF para las PYMES:

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información" para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

Autoridad de la NIIF para las PYMES:

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso del Ecuador en la Superintendencia de Compañías. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación)

2.20 Pronunciamientos contables: (Continuación)

Autoridad de la NIIF para las PYMES: (Continuación)

Sin embargo, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, —tal como se establece en la sección 1 de la NIIF (Para el caso de Ecuador Ver Nota 3 siguiente), de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

Organización de la NIIF para las PYMES:

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión. También considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF.

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES:

Introducción

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Sección

- 1 Pequeñas y medianas entidades
- 2 Conceptos y principios generales
- 3 Presentación de estados financieros
- 4 Estado de situación financiera
- 5 Estado del resultado integral y estado de resultados
- 6 Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
- 7 Estado de flujos de efectivo
- 8 Notas a los estados financieros
- 9 Estados financieros consolidados y separados
- 10 Políticas contables, estimaciones y errores
- 11 Instrumentos financieros básicos
- 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
- 13 Inventarios
- 14 Inversiones en asociadas
- 15 Inversiones en negocios conjuntos
- 16 Propiedades de inversión
- 17 Propiedades, planta y equipo
- 18 Activos intangibles distintos de la plusvalía
- 19 Combinaciones de negocio y plusvalía
- 20 Arrendamientos
- 21 Provisiones y contingencias
Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
- 22 Pasivos y patrimonio
Apéndice – Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor
- 23 Ingresos de actividades ordinarias
Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
- 24 Subvenciones del gobierno
- 25 Costos por préstamos
- 26 Pagos basados en acciones
- 27 Deterioro del valor de los activos
- 28 Beneficios a los empleados
- 29 Impuesto a las ganancias
- 30 Conversión de la moneda extranjera
- 31 Hiperinflación
- 32 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa
- 33 Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
- 34 Actividades especiales
- 35 Transición a la NIIF para las PYMES

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado)

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.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Aquellas compañías que cumplan con todas las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas

normas. De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicó NIIF para las PYMES.

Conforme a estas resoluciones, hasta el 31 de diciembre del 2011, 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 para las PYMES.

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 2011:

- ✓ 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 resultados integrales.
- ✓ 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 establecen en la Sección 35 de NIIF para las PYMES.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

3.1.1 Estimaciones

Las NIIF para las PYMES establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán 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.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la Sección 32 "Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa", dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía 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

3.2.1 Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de las NIIF para las PYMES, Sección 35.10 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, para la medición de una partida de propiedad, instalaciones y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

3.2.1 Uso del valor razonable como costo atribuido

La Sección 35.10 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedad, instalaciones y equipo, un activo intangible o una propiedad de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si ésta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

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

La Compañía optó por la medición de los principales ítems de propiedad 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 un avalúo en función a los pagos prediales municipales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales.

Para el resto de los ítems de propiedad, maquinaria y equipo la Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 6).

3.2.2. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la Sección 35 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- ✓ Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- ✓ Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- ✓ Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, las NIIF para las PYMES establecen que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

3.3 Conciliación entre patrimonio 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 la Compañía:

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

		Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
<i>Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente</i>		802,645	398,018
Provisión de obligaciones por beneficios definidos para empleados	(1)	(41,441)	(37,941)
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	(2)	(9,143)	(5,384)
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	(3)	(786,568)	(301,700)
		<u>(34,507)</u>	<u>(20,057)</u>
Ajustes por la conversión a NIIF a reserva por valuación:			
Costo atribuido de propiedad, maquinaria y equipo	(4)	6,464,853	6,579,030
		<u>6,430,346</u>	<u>6,632,023</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF		=====	=====

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF con efectos patrimoniales:

- (1) Provisión de obligaciones por beneficios definidos para empleados: según la NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos para empleados (jubilación patronal e indemnización por desahucio) para todos sus empleados, con base a un cálculo actuarial realizado por un perito independiente, el cual considera variables como las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados así como el efecto de las variaciones en las prestaciones derivados de los cambios de inflación. Posteriormente reconocerá las ganancias o pérdidas actuariales con cargo a resultado.
- (2) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: Al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, en base a un análisis de recuperación de créditos efectuados por la Gerencia, se determinó cartera no recuperable, motivo por el cual se decidió ajustar con cargo a resultados acumulados.
- (3) Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido: Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo diferido y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activo o pasivo por impuestos diferidos.
- (4) Costo atribuido de propiedad, maquinaria y equipo: Acorde con la norma, la propiedad, maquinaria y equipo se registró a su valor razonable, el valor razonable de los referidos activos fue medido mediante un avalúo en función a los pagos prediales municipales.

Conciliación del Resultado Integral por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

	2011
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	288,368
Provisión de obligaciones por beneficios definidos para empleados	(3,500)
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	(3,759)
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	(484,868)
	<hr/>
	(492,127)
	<hr/>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	(203,759)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Ajustes significativos al estado de flujos de efectivo

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES y el presentado según los PCGA anteriores.

3.3 Estimaciones y juicios contables adoptados por la Compañía

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Gerencia 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Gerencia de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

.4.1 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.4.2 Vida útil de propiedad, maquinaria y equipo

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedad, instalaciones y equipo al final de cada período anual.

4. EFECTIVO

	<u>Diciembre 31,</u>		<u>Enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1,</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>		
Cajas	20	20	20
Bancos:			
Banco Produbanco S. A.	106,594	75,244	148,493
Banco Bolivariano	-	696	-
	<u>106,614</u>	<u>75,960</u>	<u>148,513</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

	<u>Diciembre 31,</u>		<u>Enero 1,</u>
	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>		
Cuentas por cobrar comerciales	18,169	35,074	21,334
Anticipo a proveedores	1,507	3,338	2,265
Funcionarios y empleados	500	947	747
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>(6,675)</u>	<u>(7,143)</u>	<u>(5,384)</u>
	<u>13,501</u>	<u>32,216</u>	<u>18,962</u>

Los movimientos de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Saldo inicial	6,675	7,143
Ajustes	-	<u>(468)</u>
Saldo final	<u>6,675</u>	<u>6,675</u>

6. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Costo	7,071,110	7,054,923	6,907,248
Depreciación acumulada	<u>(346,462)</u>	<u>(201,825)</u>	<u>(187,481)</u>
	6,724,648	6,853,098	6,719,767
<u>Clasificación:</u>			
Terrenos	3,044,994	3,419,859	3,419,859
Edificios	3,653,851	3,421,181	3,285,183
Ascensores	9,616	12,018	14,423
Vehículos	16,187	-	-
Equipos de computación	-	<u>40</u>	<u>302</u>
	6,724,648	6,853,098	6,719,767

Los movimientos de este rubro fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	6,853,098	6,719,767
Adiciones, netas	16,187	296,028
Depreciación del año	(144,637)	(18,520)
Efectos NIIF	-	<u>(144,177)</u>
Saldo final	6,724,648	6,853,098

7. CUENTAS POR PAGAR

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Proveedores	1,780	498	230
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<u>1,753</u>	<u>2,070</u>	<u>1,691</u>
	3,533	2,578	1,921

8. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS

Los beneficios definidos a corto plazo que presenta la Compañía al cierre de los períodos se conformaba como siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Participación a los trabajadores (i)	19,208	59,640	30,320
Obligaciones con los trabajadores	<u>5,251</u>	<u>13,834</u>	<u>21,834</u>
	24,459	13,834	52,154

(i) De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

Los movimientos de la provisión para la participación a trabajadores, fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	59,640	30,320
Provisión del año	19,208	59,640
Pagos	<u>(59,640)</u>	<u>(30,320)</u>
Saldo final	19,208	59,640

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Activo por impuesto corriente:			
Retenciones en la fuente	50,557	78,799	77,886
Retenciones IVA	<u>-</u>	<u>769</u>	<u>8,653</u>
	50,557	79,568	86,539
Pasivo por impuestos corriente:			
Impuesto a la renta por pagar	37,688	37,712	43,037
Impuesto al Valor Agregado – IVA, por pagar	1,983	2,014	(8,348)
Retenciones de impuestos	<u>174</u>	<u>1,073</u>	<u>18,435</u>
	39,845	40,799	53,124

Impuestos diferidos

Un análisis de los impuestos diferidos, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Pasivo por impuestos diferidos:			
Costo atribuido de maquinaria y equipo	_____ -	<u>786,568</u>	<u>301,700</u>

Impuestos diferidos, neto

Los movimientos de los impuestos diferidos, fueron como sigue:

	Pasivos por Impuestos Diferidos (En U.S. dólares)
Saldo al 1 de enero del 2011	301,700
<i>Efecto en resultados por impuestos diferidos:</i>	
Cargo a resultados	<u>484,868</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	786,568
<i>Efecto en resultados por impuestos diferidos:</i>	
Cargo a resultados	(26,261)
Abono a resultados	<u>(760,307)</u>
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2012	_____ -

El impuesto a la renta incluye:

	2012	2011
	(En U.S. dólares)	
Impuesto a la renta corriente	37,688	37,712
Impuesto a la renta diferido	<u>(26,261)</u>	<u>484,868</u>
	<u>11,427</u>	<u>522,580</u>

Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha 29 diciembre del 2010 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 2011, 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.
- ✓ 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.

Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2009 al 2012, aún están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades tributarias.

Dividendos

A partir del año 2010, los dividendos en efectivo que se paguen a personas naturales residentes en el país y sociedades domiciliadas en paraísos fiscales sobre las utilidades declaradas causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va de 1% al 10% adicional.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

A partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta, y comparar este valor de anticipo, con el valor del impuesto a la renta. El valor mayor constituirá pago definitivo del impuesto a la renta causado y debe presentarse en los resultados de año.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

14.1 *Gestión de riesgos financieros*

Por el tipo de actividades que lleva a cabo la Compañía está expuesta a una serie de riesgos financieros, que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La identificación, evaluación y cobertura de los riesgos financieros es responsabilidad de la Gerencia, a continuación se presenta los riesgos que enfrenta la Compañía y, una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Compañía para mitigar tales riesgos, si es el caso.

a) **Riesgo de crédito**

La Compañía está expuesto al riesgo de crédito en la medida que tanto los clientes o bien la parte contraria no realicen sus cometidos en relación a los instrumentos financieros.

La compañía tiene establecidas políticas para evitar concentraciones del riesgo de crédito y asegurar que sea limitado. Los servicios prestados se realizan a clientes con un buen historial de crédito. Las operaciones de caja y derivados se limitan a instituciones financieras calificadas con alto crédito financiero.

A continuación se incluye un detalle de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que posee la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> <u>(En U.S. dólares)</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Efectivo	106,614	75,960	148,513.
Cuentas por cobrar	13,501	32,216	18,962
Compañías y partes relacionadas	<u>403,105</u>	<u>341,267</u>	<u>308,606</u>
	523,220	449,443	476,081

b) Riesgo de tipos de interés

La Compañía realiza evaluaciones de gestión de activos y pasivos con el objeto de limitar los riesgos de tipo de interés, equilibra el perfil del riesgo de sus activos con la estructura de pasivos correspondientes.

c) Riesgo de liquidez

La política de la Compañía es mantener tesorería y activos financieros líquidos equivalentes en cualquier momento y tener fondos disponibles para poder cumplir sus compromisos futuros. Esta premisa está asegurada por la cantidad de caja y activos líquidos equivalentes y por las líneas de crédito disponibles sin utilizar.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un periodo de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Total activos corrientes	573,777	529,011	568,375
Total pasivos corrientes	<u>131,326</u>	<u>141,851</u>	<u>107,198</u>
Índice de liquidez	<u>4.37</u>	<u>3.73</u>	<u>5.30</u>

d) Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

11. BENEFICIOS DEFINIDOS POST-EMPLEO

Un resumen de los costos definidos pos-empleo otros, que mantiene la Compañía al cierre son los siguientes:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
Jubilación patronal	35,453	31,474	28,652
Desahucio	<u>11,118</u>	<u>9,967</u>	<u>9,289</u>
	46,571	41,441	37,941

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el desahucio, las disposiciones del Código del Trabajo contemplan que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. La compañía registra una provisión basada en un estudio actuarial elaborado por un profesional independiente.

El movimiento para esta provisión fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Saldo inicial	41,441	37,941
Provisión del año, neta	<u>5,130</u>	<u>3,500</u>
Saldo final	<u>46,571</u>	<u>41,441</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 y el 1 de enero del 2011 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual se calculó utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo pagadero en mensuales, con interés del 8.79% anual (reajutable), a 5 años plazo y con vencimiento final en septiembre del 2016.	101,758	185,360	-
Menos: porción corriente	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>	<u>-</u>
Pasivo a largo plazo	<u>73,758</u>	<u>157,360</u>	<u>-</u>

Para los años 2012 y 2011, las obligaciones se encontraban garantizadas con hipoteca abierta sobre Penthouse Edificio Banco Bolivariano.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar, fueron los siguientes:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
	(En U.S. dólares)		
<u>Cuentas por cobrar, corrientes:</u>			
Urbanización Miravalle Cia. Ltda.	95,699	33,861	-
Inmobiliaria Gonzyola Cia. Ltda.	153,600	153,600	153,600
Inmobiliaria Gomaja S.A.	153,600	153,600	153,600
Comet Construcciones Metálicas Cia. Ltda.	206	206	206
Sevilla Y Martinez Ingenieros CA Semaica	=	-	<u>1,200</u>
	<u>403,105</u>	<u>341,267</u>	<u>308,606</u>
<u>Cuentas por cobrar, no corrientes:</u>			
Sevilla Y Martinez Ingenieros CA Semaica	<u>400,900</u>	<u>400,900</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos no corrientes:</u>			
<u>Compañías y partes relacionadas:</u>			
Ing. Gonzalo Sevilla	68,371	68,371	78,371
Ing. Ernesto Martinez	68,393	68,393	78,393
Inmobiliaria Gonzyola Cia. Ltda.	42,736	42,736	=
Comet Construcciones Metálicas Cia. Ltda.	207	207	207
Inmobiliaria Gomaja S.A.	<u>42,736</u>	<u>42,736</u>	<u>-</u>
	<u>222,443</u>	<u>222,443</u>	<u>156,971</u>

Las principales transacciones con compañías y partes relacionadas, fueron como sigue:

AÑO 2012	<u>Préstamos</u>		
Urbanización Miravalle Cia. Ltda.	61,838		
AÑO 2011	<u>Préstamos entregados</u>	<u>Préstamos recibidos</u>	<u>Pagos</u>
Urbanización Miravalle Cia. Ltda.	33,861	-	-
Sevilla Y Martínez Ingenieros CA Semaica	400,900	-	-
Inmobiliaria Gonzyola Cia. Ltda.	-	42,736	-
Inmobiliaria Gomaja S.A.	-	42,736	-
Ing. Gonzalo Sevilla	-	-	10,000
Ing. Ernesto Martínez	-	-	10,000

14. GASTOS DE OPERACIÓN

Un resumen de los costos y gastos de administración y operativos reportados en los estados financieros fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Gastos de administración y ventas</u>		
Gastos personal	76,873	108,456
Bienes y servicios	144,310	111,684
Impuestos y contribuciones	36,635	22,655
Otros	22,478	11,877
Efectos NIIF's	-	7,259
	<u>280,296</u>	<u>261,931</u>

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social de la Compañía está representado por 8,000 participaciones nominativas con un valor unitario de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

16. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

17. UTILIDADES RETENIDAS

Los saldos de estas cuentas están a disposición de los accionistas de la Compañía y pueden ser utilizados para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re-liquidación de impuestos.

Como se detalló anteriormente los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 *“Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”*.

18. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión del informe de los auditores independientes (junio 13, 2014), en opinión de la Gerencia no se han producido operaciones importantes que pudieran tener un efecto en los estados financieros adjuntos.
