



Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011  
Expresadas en dólares de E.U.A.

## **1. Operaciones**

Imporperfec S.A. Fue constituida el 04 de Septiembre de 2006, en la notaria trigésima del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución N°. 06.G.IJ.0005819 el 21 de Agosto de 2006.

La compañía tiene por objetivo principal el negocio de la compraventa y arrendamiento de bienes raíces, pero podrá realizar cualquier otra actividad relacionada con su objeto, y en general cualquier actividad permitida por la ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Av. Joaquín Orrantia s/n y Leopoldo Benítez , Guayas, Guayaquil.

## **2. Resumen de principales políticas de contabilidad**

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en la circunstancias.

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la junta general de accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

En el Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. La Resolución N°. 08.6. DSC.010 de la superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008 establece un cronograma para la adopción de las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de enero de 2012.



inuci3n)

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Informaci3n Financiera (NIIF),  
Las principales pol3ticas de contabilidad son las siguientes:

**(a) Provisiones-**

Se reconoce una provisi3n solo cuando la compa1a tiene una obligaci3n presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligaci3n y se pueda hacer un estimado confiable del monto de la obligaci3n. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimaci3n que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisi3n es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

**(b) Reserva para Jubilaci3n**

El valor de la reserva para jubilaci3n se determina en base a un estudio actuarial, el mismo que involucra la consideraci3n de suposiciones sobre tasa de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, incremento en el monto m3nimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para jubilaci3n, la estimaci3n sujeta a incertidumbres significativas. La provisi3n para jubilaci3n patronal se carga a los resultados del a1o.

**Notas a los estados financieros (continuaci3n)**

**(c) Reconocimientos de ingresos-**

Los ingresos se reconocer3n cuando es probable que los beneficios econ3micos asociados a la transacci3n fluyan a la Compa1a y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

**(d) Intereses pagados-**

Los intereses pagados se registran como gasto a medida que se devengan.

**(e) Participaci3n a trabajadores-**

La participaci3n a trabajadores se carga a los resultados del a1o y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

**(f) Impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del a1o por el m3todo del impuesto a pagar.

ión-

cción se calcula considerando el promedio de acciones en  
circulación durante el año.

**(h) Registros contable y unidad monetaria-**

Los registros contables de la compañía se llevan en Dólares de E.U.A que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

**3. cuentas por cobrar, neto**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por cobrar, neto se formaban de la siguiente manera:

Retenciones en la fuente	37,597.60	28,257.67
ISD impuesto a la salida de divisas	82,313.62	22,377.22
Anticipo de impuesto a la renta	26,640.23	-
Cuentas por cobrar Empleados	1,900.00	4,000.00
Cuentas por cobrar Clientes	121,721.64	504,195.00
Anticipo a proveedores	1,054.42	-
Impuesto al valor agregado	-	-
	<b>271,227.51</b>	<b>558,829.89</b>

**Notas a los estados financieros (continuación)**

**4. Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por pagar se formaban como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Proveedores	11.455,28	505.077,09
Impuestos	2.101,07	3.238,34
Obligaciones	2,402.02	14,546.64
Prestamo Ac	308,950.29	
	<b>311,352.31</b>	<b>14,546.64</b>

**Notas a los estados financieros (continuación)**

**5. Pasivos acumulados**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los pasivos acumulados se formaban como sigue:

Participacion a trabajadores	6.523,65	24.642,77
Bebeficios sociales	1.043,16	576,54
	<b>7.566,81</b>	<b>25.219,31</b>

**6. Capital social**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social de la compañía estaba constituido por 1.000 y 1.000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas, respectivamente.

**7. Reserva legal**

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**8. Impuesto a la renta**

**(a) Situación tributaria**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

**(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2012 es del 23%, y para el ejercicio fiscal 2011, la tarifa fue del 24%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

**Notas a los estados financieros (continuación)**

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este código,

también las sociedades nuevas que se constituyan por existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos 20% de sus trabajadores.

**(c) Dividendos en efectivo-**

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta.

Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

**(d) Conciliación del resultado contable-tributario-**

Las partidas que principalmente afectaron la perdida contable con la perdida tributaria de la compañía, fueron las siguientes:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Utilidades antes de provision para impuesto a la renta	36,967.36	139,642.36
<b>Mas (menos) - partidas de conciliacion</b>		
Gastos no deducibles	-	-
utilidad gravable	<b>36,967.36</b>	<b>139,642.36</b>
Tasa de impuesto	24%	25%
Calculo de impuesto a la renta	8,509.42	33,514.17
Anticipo de impuesto a la renta	26,640.23	20,605.77
<b>Provision para impuesto a la renta</b>	<b>-18,130.81</b>	<b>12,908.40</b>

**Notas a los estados financieros (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue la siguiente:

Provision para impuesto a la renta	41,211.54	33,514.17
<b>Menos-</b>		
Anticipo de impuesto a la renta	(20,605.77)	(3,850.39)
Credito Tributario años Anteriores	(15,051.14)	(1,780.81)
Retenciones por ISD	(82,313.62)	(22,377.22)
Retenciones en la fuente del año	(37,597.60)	(28,257.67)
<b>(Saldo a favor) Impuesto a la renta por</b>	<b>(114,356.59)</b>	<b>-22,751.92</b>

## 9. Reformas Tributarias

En el suplemento al Registro Oficial N° 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformo la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

**(a) Cálculo del impuesto a la renta-**

Para el cálculo a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículo, hasta por un monto de 35,000 no será deducible el gasto sobre el exceso.

**(b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

**(c) Impuesto Ambientales-**

Se crea el impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el impuesto redimible a las botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravara el momento de su nacionalización.

**(d) Impuesto a la salida de Divisas (ISD)-**

Se incrementa el Impuesto a la salida de Divisas (ISD) DEL 2% AL 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

### Notas a los estados financieros (continuación)

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El impuesto a la salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación de impuestos a la renta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de



procesos productivos y que consten en el listado que ca Tributaria.

**10. Gastos de administración**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera.

Sueldos y beneficios sociales	63,132.69	33,317.37
transporte	91,634.54	53,013.38
Impuestos, contribuciones y otros	805.89	5,274.58
intereses pagados a terceros	171,315.61	288,673.06
iva al gasto	2,394.82	1,819.48
intereses bancarios	1,944.14	0.00
Honorarios profesionales	7,803.59	0.00
gastos de seguros	0.00	441.92
otros servicios	28,663.07	20,654.67
Otros	<u>3,243.13</u>	<u>1,497.31</u>
	<b>370,937.48</b>	<b>404,691.77</b>

**11. Eventos subsecuentes**

En el periodo comprendido entre 1 de enero de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.