

## **INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. fue constituida en Ecuador el 26 de abril del 2004 y su actividad principal es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean éstas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas comerciales y centros comerciales, para cuyo efecto la Compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil; dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de promoción y venta de inmuebles, administración, explotación, concesión, contabilidad y prestación de servicios de asesoría.

#### **Fideicomiso San Luis**

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía es poseedora del 76.08% (82.61% para el 1 de enero y 31 de diciembre del 2011) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, constituido mediante escritura pública el 31 de diciembre del 2003. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por un inmueble (terreno) ubicado en las calles General Rumiñahui e Isla Santa Clara, sector San Rafael, parroquia Sangolquí, cantón Rumiñahui. El Fideicomiso es administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. (Sucesora de Stanford Trust Company).

Las participaciones del Fideicomiso se determinan en función de los metros cuadrados asignados a cada constituyente sobre el inmueble fideicometido. Debido a la naturaleza del patrimonio autónomo del Fideicomiso, las decisiones estratégicas tanto financieras como operativas sobre el inmueble son tomadas en forma conjunta y unánime por los constituyentes del mismo.

Al 31 de diciembre del 2012, la participación de la Compañía en el referido Fideicomiso equivale a 87,477 metros cuadrados (94,977 metros cuadrados para el 1 de enero y 31 de diciembre del 2011) sobre el inmueble fideicometido.

El referido Fideicomiso se define como un vehículo separado a través del cual las partes interesadas o constituyentes controlan un activo conjuntamente.

El 10 de marzo del 2006 y ratificado el 2 de agosto del mismo año, el Alcalde del Municipio del Cantón Rumiñahui aprueba se realice la reestructuración parcelaria del inmueble ubicado en las calles General Rumiñahui e Isla Santa Clara, sector San Rafael, parroquia Sangolquí, cantón Rumiñahui a petición de los propietarios de las nueve zonas en que está subdividido el mismo. Las zonas 2, 3, 4 y 9 pertenecen al Fideicomiso San Luis donde la Compañía participa con el 76.08%. El 10 de diciembre del 2010, según el oficio No.2010-617-SM-IMR, la Sindicatura Municipal del Cantón Rumiñahui emitió un informe favorable sobre la reestructuración parcelaria solicitada y determina la subdivisión e identificación de las nueve zonas y sus respectivos metros cuadrados de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado por la Dirección de Planificación Municipal del referido cantón. A inicios del año 2012, se culminó con el proceso de reestructuración parcelaria.

### *Venta de derechos fiduciarios al Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A.*

El 7 de marzo del 2006, Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. (la Compañía o Cedente) y Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. (Cesionaria) firmaron un contrato de compra y venta de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis, sobre el cual la Cedente cede y transfiere a la Cesionaria derechos fiduciarios equivalentes a 7,500 metros cuadrados del inmueble que conforma el patrimonio autónomo del referido Fideicomiso. El precio de venta fue de US\$825 mil, pagados de la siguiente manera: US\$127 mil por medio de la suscripción de acciones preferidas del Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A y US\$698 mil en efectivo. Los valores recibidos fueron registrados como anticipos.

Durante el año 2012, en función de la culminación y legalización del proceso de reestructuración parcelaria del inmueble y por consiguiente, la identificación y asignación del inmueble cedido y transferido a la Cesionaria, la Compañía registró contablemente el efecto de la venta generando una utilidad de US\$695 mil.

Actualmente, el inmueble administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. a través del Fideicomiso San Luis es mantenido para generar plusvalía hasta la liquidación definitiva del referido Fideicomiso.

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

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

Los estados financieros de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 26 de marzo del 2012 y 25 de febrero del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

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

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

- 2.1 **Reconocimiento de la participación en Negocios controlados de forma conjunta** - Los estados financieros de la Compañía incluyen su participación en los activos, pasivos, patrimonio y resultados de la entidad controlada conjuntamente (Fideicomiso San Luis donde la Compañía participa en un 76.08% al 31 de diciembre del 2012 y 82.61% para el 1 de enero y 31 de diciembre del 2011). Los saldos comunes entre la Compañía y el Fideicomiso han sido eliminados.
- 2.2 **Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales y del exterior.
- 2.3 **Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada, según aplique, y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- 2.3 **Deterioro de activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo 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 en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados

- 2.4 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- 2.4.1 **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- 2.4.2 **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.4.3 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 (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.5 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

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

**2.6.1 Ingresos por servicios** - Los ingresos por servicios son reconocidos en resultados en el período en que realiza las prestación del servicio.

**2.6.2 Ingresos por dividendos** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

**2.7 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.8 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

- 2.9 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por 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.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

- 2.9.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

- 2.9.2 Activos financieros disponibles para la venta** - Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías. Incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio se miden al costo, en razón de que no tienen un precio de mercado cotizado de un mercado activo y su valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

- 2.9.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- 2.9.4 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere 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 reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

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

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.10.1 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

**2.10.2 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.10.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones.

**2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12	Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros 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.

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

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

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

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado una excepción obligatoria y una exención optativa a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

#### **3.1 Excepción obligatoria a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

- a) *Estimaciones* - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

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

Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

### 3.2 Exención a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

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

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

En razón de que la Compañía para propósitos de la consolidación proporcional incorporó los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos del Fideicomiso San Luis en sus estados financieros del 1 de enero (fecha de transición) y 31 de diciembre del 2011 y considerando que las políticas contables del referido Fideicomiso deben ser consistentes con las aplicadas por la Compañía, ésta efectuó la conversión a NIIF de los estados financieros del referido Fideicomiso y para esto optó por la medición de la partida de propiedades de inversión (terreno) a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable del referido activo fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma un nuevo valor inicial.

3.3 *Conciliación entre NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador* Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.

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

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>1,080</u>	<u>1,067</u>
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Reconocimiento de participación proporcional en negocios conjuntos (1)	6,042	6,084
Reconocimiento de impuestos diferidos (3)	<u>43</u>	<u>43</u>
Subtotal	<u>6,085</u>	<u>6,127</u>
Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a préstamos(2)	<u>(1,700)</u>	<u>(1,700)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>5,465</u>	<u>5,494</u>

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

(en miles de U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	13
Reconocimiento de participación proporcional en negocios conjuntos y subtotal (1)	(42)
Resultado integral de acuerdo a NIIF	(29)

#### a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Reconocimiento de participación proporcional en negocios conjuntos:** Según NIIF, cuando una compañía mantiene acuerdos de negocios conjuntos, los activos, pasivos, patrimonio y resultados de estos deben estar registrados de acuerdo al método de consolidación proporcional en función a la participación de la Compañía en dichos negocios. Bajo PCGA anteriores la Compañía no registró ningún valor bajo este concepto. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 los efectos de dicho reconocimiento generaron un incremento en los activos de US\$7.7 millones, en pasivos de US\$83 mil y 131 mil, respectivamente y, en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$ 7.6 millones correspondiente a la participación del 76.08% en el Fideicomiso San Luis. Adicionalmente, por efectos de la consolidación proporcional se eliminó la inversión que la Compañía mantiene en derechos fiduciarios por US\$1.6 millones afectando a la cuenta de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF.
- (2) **Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a préstamos -** Según NIIF, los aportes de accionistas que no estén capitalizados bajo los requerimientos de los organismos de control deben presentarse como un pasivo financiero. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el efecto de esta circunstancia fue la reclasificación de los aportes para futuras capitalizaciones a préstamos por US\$1.7 millones.
- (3) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** 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 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 activos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos por impuestos diferidos por US\$43 mil y un incremento de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en el referido importe.

Un resumen de la diferencia temporaria es como sigue:

	Diferencias temporarias	
	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Diferencia temporaria:</i>		
Amortización de pérdidas tributarias y total	<u>187</u>	<u>187</u>
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	23%	23%
Activo por impuestos diferidos	<u>43</u>	<u>43</u>

- b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
Acciones y participaciones	Incluido en Inversiones	Incluido en otros activos financieros	127	127
Impuestos por cobrar	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	12	15
Préstamos de accionistas	Incluido en cuentas por pagar a accionistas	Incluido en préstamos	119	119
Aportes para futuras capitalización	Incluido en el patrimonio	Incluido en préstamos	1,700	1,700
Anticipos recibidos	Incluido en anticipos recibidos	Incluido en otras cuentas por pagar	825	825

- c) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

### 3.3.3 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

## 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

- 4.1 Deterioro de activos** - 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.
- 4.2 Impuestos diferidos** - A la fecha de transición, la Compañía ha estimado que solamente podrá utilizar una parte de las pérdidas tributarias generadas en años anteriores, por lo tanto, no reconoció la totalidad del activo por impuesto diferido que se generaría por este concepto.

## 5. EFECTIVO Y BANCOS

Un detalle de efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Banco del exterior	159	161
Bancos locales	<u>23</u>	<u>7</u>
Total	<u>182</u>	<u>168</u>

## 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Partícipes del Fideicomiso San Luis	35	9
Anticipos a proveedores		68
Otras	—	<u>15</u>
Total	<u>35</u>	<u>92</u>

## 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Corresponden a inversiones en acciones preferentes del Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A.. La Compañía no mantiene influencia significativa sobre esta compañía. Tales acciones fueron recibidas por la Compañía como parte de pago de la venta de derechos fiduciarios equivalentes a 7,500 metros cuadrados del terreno propiedad del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis (Ver Nota 1).

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde al inmueble (terreno) administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. a través del Fideicomiso San Luis donde la Compañía mantiene una participación del 76.08%. El referido inmueble es mantenido para generar plusvalía.

## 9. PRÉSTAMOS

Constituye préstamos entregados por los accionistas, los cuales no tienen plazos de vencimiento definidos y no generan intereses.

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	41	25
Otras cuentas por pagar:		
Anticipos recibidos (Ver Nota 1)	825	825
Otros	<u>47</u>	<u>23</u>
Total	<u>47</u>	<u>873</u>

## 11. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	3	16
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>—</u>	<u>1</u>
Total	<u>3</u>	<u>17</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones		1
Impuesto a la renta por pagar	<u>122</u>	<u>—</u>
Total	<u>122</u>	<u>1</u>

**11.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	677	(19)
Resultados netos consolidados del negocio conjunto	72	42
Gastos no deducibles		1
Ingresos exentos	(1)	(8)
Amortización de pérdidas tributarias (2)	(187)	—
Utilidad gravable	<u>561</u>	<u>16</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>129</u>	<u>4</u>
Anticipo calculado (3)	<u>6</u>	<u>10</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>129</u>	<u>10</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

(2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$79 mil y US\$267 mil, respectivamente.

(3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles

Son susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2009 al 2012.

**11.3 Movimiento de la provisión (crédito tributario) de impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión (crédito tributario) de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(1)	(1)
Provisión del año	129	10
Pagos efectuados	<u>(6)</u>	<u>(10)</u>
Saldos al fin del año	<u>122</u>	<u>(1)</u>

**Pagos efectuados** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

11.4 **Saldos del impuesto diferido** - Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Saldos al</u> <u>comienzo del año</u>	<u>Reconocido en</u> <u>los resultados</u>	<u>Saldos al fin</u> <u>del año</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
<b>Año 2012</b>			
<i>Activos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Amortización de pérdidas tributarias y total	<u>43</u>	<u>(43)</u>	<u>-</u>
<b>Año 2011</b>			
<i>Activos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Amortización de pérdidas tributarias y total	<u>43</u>	<u>-</u>	<u>43</u>

11.5 **Impuesto a la renta reconocido en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros	<u>677</u>
Gasto de impuesto a la renta	156
Resultado neto del negocio conjunto	<u>16</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>172</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>25%</u>

11.6 **Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 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, la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten

en el listado establecido el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**12.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**12.1.1 Riesgo de liquidez** - La liquidez de la Compañía es manejada por la administración, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez sea desarrollada en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazos. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**12.1.2 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**12.1.3 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<u>Activos:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 5)	182	169
Otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>35</u>	<u>88</u>
Subtotal	<u>217</u>	<u>260</u>
Disponibles para la venta:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 7)	<u>127</u>	<u>127</u>
Total	<u>344</u>	<u>387</u>

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<u>Pasivos:</u>			
Costo amortizado:			
Préstamo (Nota 9)	1,819	1,819	1,819
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	<u>47</u>	<u>895</u>	<u>873</u>
Total	<u>1,866</u>	<u>2,714</u>	<u>2,692</u>

*Valor razonable de los instrumentos financieros* - La Administración considera que los saldos de activos y pasivos financieros se aproximan a su valor razonable.

### 13. PATRIMONIO

**13.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 50,000 acciones US\$1 valor nominal unitario

**13.2 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldos a		
	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Déficit acumulado	(165)	(670)	(683)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.2.1)	<u>6,085</u>	<u>6,085</u>	<u>6,127</u>
Total	<u>5,920</u>	<u>5,415</u>	<u>5,444</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **14. ACUERDOS CONJUNTOS**

Las siguientes cifras han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012, como resultado de la participación proporcional de la entidad controlada en forma conjunta (Fideicomiso San Luis):

	(en miles de U.S. dólares)
Activos no corrientes	9,895
Pasivos corrientes	178
Gastos	95
Participación proporcional	76.08%
Reconocido en los estados financieros:	
Activos no corrientes	7,528
Pasivos corrientes	135
Gastos	72

Los saldos y transacciones entre el negocio conjunto y la Compañía han sido eliminados.

#### **15. COMPROMISOS**

El 7 de marzo del 2006, Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. (Cedente) y Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. (Cesionaria) firmaron un contrato de compra y venta de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis, sobre el cual la Cedente cede y transfiere a la Cesionaria derechos fiduciarios equivalentes a 7,500 metros cuadrados del inmueble que conforma el patrimonio autónomo del referido Fideicomiso. Según el referido contrato, la Cedente se compromete y obliga a entregar el inmueble de 7,500 metros cuadrados, completamente urbanizado, esto es, con las calles pavimentadas y efectuadas las obras de bordillos en las veredas, e instalados todos los servicios básicos, tales como, alcantarillado, luz eléctrica, agua potable y telefonía fija. Hasta la fecha de emisión de los estados financieros no se han completado las mencionadas obras y las partes se encuentran en proceso de definición de la forma de ejecución de las mismas.

#### **16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 15 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 15 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---

