ASESORA PANAMERICANA S.A. ASPANAM
ESTADO DE SITUACION FINANCEIRA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2012	2011	Al 1 de enero del 2011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes	6	411.352,35	224.638,98	14.196,26
Inversiones a corto plazo	7	-	452.499,15	-
Deudores comerciales	8	242,13	10.000,00	188.023,00
Otras cuentas por cobrar	9	243.408,34	155.359,04	168.065,73
Activos por impuestos corrientes	10	190.443,87	226.778,58	147.526,14
Activos no corrientes disponibles para la venta	11	-	936.000,00	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		845.446,69	2.005.275,75	514.811,12
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por cobrar largo plazo	12	125.000,00	-	-
Activos fijos	13	75.779,35	97.916,60	138.362,08
Propiedades de inversión	14	18.133.417,94	16.972.801,45	18.440.184,95
Inversiones en acciones	15	2.770,52	5.724,52	4.908,94
Activos por Impuestos diferidos	16	21.268,57	22.298,92	22.887,09
Cargos diferidos	17	16.677,45	16.677,45	16.677,45
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		18.374.913,83	17.115.418,94	18.620.010,51
TOTAL ACTIVOS		19.220.360,52	19.120.694,69	19.134.821,63

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2012	2011	Al 1 de enero del 2011
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTE				
Acreedores comerciales	18	-	-	17.743,18
Otras cuentas por pagar	19	598.064,07	167.213,26	179.340,16
Obligaciones laborales	20	8.931,93	7.620,24	6.636,87
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		606.996,00	224.005,78	203.720,21
PASIVOS NO CORRIENTES				
Beneficios laborales largo plazo	22	143.545,95	128.141,00	103.477,00
Pasivos por impuestos diferidos	23	904.320,73	947.764,05	949.657,86
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.047.866,68	1.075.905,05	1.053.134,86
TOTAL PASIVOS		1.654.862,68	1.299.910,83	1.256.855,07
PATRIMONIO *(Véase Estado Adjunto)*				
Capital social	25	28.530,00	28.530,00	28.530,00
Aportes para futuras capitalizaciones	26	8.591.568,43	8.591.568,43	8.591.568,43
Reservas	27	12.750,07	12.750,07	12.750,07
Resultados acumulados	28	8.932.649,34	9.187.935,36	9.245.118,06
TOTAL PATRIMONIO		17.565.497,84	17.820.783,86	17.877.966,56
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		19.220.360,52	19.120.694,69	19.134.821,63

PBP Representaciones Cía. Ltda.
Dr. Carlos Salazar Toscano
Representante legal

C.P.A. Carmen De la Torre
Contadora general

ASESORA PANAMERICANA S.A. ASPANAM
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2012	2011
Ingresos ordinarios	29	798.592,00	877.092,00
Gastos Administrativos	30	(910.874,28)	(893.615,01)
Utilidad operativa		(112.282,28)	(16.523,01)
Otros ingresos		41.817,75	12.062,92
Otros egresos		(175.742,49)	(2.015,50)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		(246.207,02)	(6.475,59)
Impuesto a la renta	21	(9.079,00)	(50.707,11)
Utilidad (Pérdida) Neta		(255.286,02)	(57.182,70)

PBP Representaciones Cía. Ltda.
Dr. Carlos Salazar Toscano
Representante legal

C.P.A. Carmen De la Torre
Contadora general

ASESORA PANAMERICANA S.A. ASPANAM
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas Reserva legal	Resultados acumulados Resultados acumuladas	Reserva por valuación	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	Total patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2011		**28.530,00**	**8.591.568,43**	**12.750,07**	**(15.328,43)**	**1.683.104,84**	**7.614.677,69**	**(37.336,04)**	**17.877.966,56**
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)								(57.182,70)	(57.182,70)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011		**28.530,00**	**8.591.568,43**	**12.750,07**	**(52.664,47)**	**1.683.104,84**	**7.614.677,69**	**(57.182,70)**	**17.820.783,86**
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)								(255.286,02)	(255.286,02)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012		**28.530,00**	**8.591.568,43**	**12.750,07**	**(109.847,17)**	**1.683.104,84**	**7.614.677,69**	**(255.286,02)**	**17.565.497,84**

PBP Representaciones Cía. Ltda.
Dr. Carlos Salazar Toscano
Representante legal

C.P.A. Carmen De la Torre
Contadora general

ASESORA PANAMERICANA S.A. ASPANAM
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2012	2011
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	641.890,54	1.218.580,93
Efectivo pagado a proveedores	(487.065,87)	(643.776,32)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(297.502,87)	2.271,49
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	597.168,77	(176.328,11)
Efectivo pagado por intereses	(20.399,99)	(1.865,37)
Efectivo recibido por intereses	22.108,61	5.276,54
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(64.329,54)	(82.092,91)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(135.633,36)	6.636,25
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	256.236,29	328.702,50
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo procedente de la venta de activos financieros corrientes	452.499,15	-
Efectivo utilizado para la compra de activos financieros corrientes	-	(452.499,15)
Efectivo utilizado para la compra de activos financieros no corrientes	(125.000,00)	-
Efectivo procedente de la venta de activos fijos	936.000,00	-
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	(15.976,07)	(36.945,04)
Efectivo procedente de la venta de propiedades de inversión	-	372.000,00
Efectivo utilizado para la compra de propiedades de inversión	(1.320.000,00)	-
Efectivo procedente de la venta de inversiones en asociadas	2.954,00	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en asociadas	-	(815,58)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	(69.522,92)	(118.259,77)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Flujos de efectivo netos del año	186.713,37	210.442,73
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	224.638,98	14.196,25
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**411.352,35**	**224.638,98**

PBP Representaciones Cía. Ltda.
Dr. Carlos Salazar Toscano
Representante legal

C.P.A. Carmen De la Torre
Contadora general

ASESORA PANAMERICANA S.A. ASPANAM
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2012	2011
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	(246.207,02)	(6.475,59)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	38.113,31	74.380,52
Depreciación de propiedades de inversión	159.383,51	159.383,50
Impuesto a la renta del año	(9.079,00)	(53.547,58)
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(42.412,96)	1.534,83
Provisión para jubilación patronal	15.404,95	24.664,00
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	9.757,87	175.023,00
Otras cuentas por cobrar	(88.049,30)	12.706,69
Activos por impuestos corrientes	36.334,71	(79.252,44)
Cuentas por pagar comerciales	-	(17.743,18)
Otras cuentas por pagar	430.850,81	(12.126,90)
Obligaciones laborales	1.311,69	983,37
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las	256.236,29	328.702,50

PBP Representaciones Cía. Ltda.
Dr. Carlos Salazar Toscano
Representante legal

C.P.A. Carmen De la Torre
Contadora general

ASESORA PANAMERICANA S.A. ASPANAM

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Aspanam	-	Asesora Panamericana S.A. ASPANAM
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

ASESORA PANAMERICANA S.A. ASPANAM
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La compañía fue constituida el 22 de mayo del 2007 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el objetivo de dedicarse a la prestación de servicios profesionales de estudio y asesoría económica, diagnóstico, trámites, verificación de datos personales, recepción de llamadas, entrega de correspondencia física, administración y manejo de comunicación, campañas publicitarias y demás servicios complementarios

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía se dedica principalmente al arrendamiento operativo y administración de bienes inmuebles su propiedad.

1.2 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es la Avenida República del Salvador 1082 y la Avenida Naciones Unidas, ubicada en la ciudad de Quito – Ecuador.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos de Asesora Panamericana S.A. Aspanam constituyen los primeros estados financieros elaborados de acuerdo con la versión completa de las NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, tal como lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos). Los efectos de la adopción de la NIIF y las excepciones y exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

2.2 Cambios en las políticas contables

a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:

No hay NIIF o CINIIF que sean aplicables por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2013 que se espere que tengan un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas por el IASB que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2013 y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-19	Enmienda: Beneficios a empleados - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta	1 de enero del 2013
NIC-27	Revisión: Estados financieros separados - Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC-28	Revisión: Asociadas y acuerdos conjuntos - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de enero del 2013
NIC-32	Enmienda: Guía para la aplicación de instrumentos financieros, compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2013
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF-10	Estados financeiros consolidados - Precisa la definición de control en el proceso de consolidación de estados financieros	1 de enero del 2013
NIIF-11	Principios para la presentación de información cuando una entidad tenga participación en acuerdos controlados conjuntamente	1 de enero del 2013
NIIF-12	Divulgaciones de intereses en otras sociedades - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras sociedades	1 de enero del 2013
NIIF-13	Medición de valor razonable - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas	1 de enero del 2013

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las mejoras y enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el periodo contable de su aplicación inicial.

2.3 Cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, 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 la última traducción vigente de las NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

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 y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una 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.

Los activos financieros 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.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) 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.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes e inversiones disponibles para la venta que se clasifican en activos no corrientes.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el efectivo disponible de la Compañía, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento con plazos inferiores a 90 días.

(ii) Inversiones a corto plazo: Incluyen inversiones a plazo fijo efectuadas en entidades del sistema financiero ecuatoriano. Estas inversiones devengan una tasa fija y tienen plazos definidos de cobro

(iii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios de hospedaje, alimentación y afines prestados en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días que se pueden extender hasta 60 días.

(iv) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por cuentas por cobrar a empleados y otras cuentas por cobrar.

d) Medición posterior:

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

e) Inversiones disponibles para la venta

Los 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 señalada en el literal b) de la Nota 2.6.

Estas inversiones se miden inicialmente al precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados a su adquisición. Posteriormente se miden al costo de adquisición que: i) estas inversiones no tienen precios establecidos por un mercado activo y, ii) el valor razonable de las inversiones no puede ser medido con fiabilidad.

Los dividendos procedentes de las inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en los resultados cuando surge el derecho legal a recibirlos. Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de los activos financiero son reconocidos en los resultados del periodo en que ocurren.

f) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

g) Baja en cuentas de activos financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

b) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Los pasivos financieros incluyen:

(i) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.

(ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por préstamos recibidos de partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

c) Medición posterior

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados con sus acreedores

d) Baja en cuentas de un pasivo financiero

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

e) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

2.8 Activos no corrientes disponibles para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se espera que sea recuperable a través de una operación de venta y no mediante el uso continuo del activo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes disponibles para la venta se miden al menor entre su valor en libros y el valor razonable menos los gastos asociados a su disposición.

2.9 Activos fijos

a) Medición inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Activo	**Tasas**
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	10% y un valor residual del 10%

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Propiedades de inversión

a) Medición inicial

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. *Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.*

c) Depreciación

El costo de las propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Activo	**Vida útil**
Edificios	20 - 60 años a partir del 2011

d) Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de *propiedades de inversión es* reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. 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. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso.

Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados 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 ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.12 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12.15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.

2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios definidos por la leyes laborales Ecuatorianas fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento, estos beneficios son ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

   Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

2.13 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 23%y 24%, respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones:

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- 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.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para los años 2012 y 2011, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

2.14 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.15 Contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Todos los contratos de arrendamiento mantenidos por la Compañía son clasificados como contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos por arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, los cuales son reconocidos en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.16 Reconocimiento de otros ingresos ordinarias

Los ingresos por otros servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.

b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y

d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos por otros servicios son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan los servicios prestados. Dicho devengamiento se establece en base a la estimación de los costos incurridos y por incurrir por el plazo estimado en que el servicio fue prestado.

2.17 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

2.18 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.19 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

c) Resultados acumulados: reserva por valuación de inversiones

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva por valuación de inversiones generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva por valuación de inversiones.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

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:

a) Vida útil de activos fijos.

Como se describe en la Nota 2.9, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Vida útil de propiedades de inversión.

Como se describe en la Nota 2.10, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus propiedades de inversión. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

c) Deterioro de activos.

El deterioro de los activos de la Compañía, incluido los activos financieros, se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.11

d) Beneficios sociales post-empleo

Las hipótesis empleadas en los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes, tal como se detalla en la Nota 2.12.

e) Impuestos diferidos

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

4.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante Resolución No.06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las 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. 06.Q.ICI.004 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 preparar sus primeros estados financieros de acuerdo con las NIIF al 31 de diciembre del 2012.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.1).

4.2 Proceso de adopción de las NIIF por primera vez

Los estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron preparados originalmente de conformidad con las NEC (PCGA previos). En cumplimiento de los requerimientos de las NIIF y para propósitos comparativos la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes estados financieros:

a) Estado de situación financiera de apertura emitido el 1 de enero del 2011:

El proceso de conversión de este estado financiero se realizó con base en los requerimientos establecidos en la "NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF". Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, las políticas contables utilizadas en la preparación del estado financiero de apertura fueron las detalladas en la "Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas"

b) Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2011:

En la preparación de estos estados financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la "Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas"

4.3 Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción de las NIIF por primera vez

a) Procedimientos generales:

Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, la "NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF", establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

1) Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF
2) No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron
3) Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF
4) Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos

b) Principales modificaciones:

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los estados Financieros de la Compañía:

1) Cambios en la presentación de los estados financieros, incluyendo el estado de resultados integrales
2) Cambios en las políticas contables y criterios de medición
3) Corrección de errores contables en el caso de existir
4) Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados financieros

4.4 Prohibiciones a la aplicación retroactiva

a) Estimaciones:

La NIIF-1 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 previos (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 aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados Financieros según NIIF.

Estimaciones modificadas:

Excepto por lo mencionado en los numerales 2 a 10 del párrafo 4.6, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus estados Financieros con base en las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011.

4.5 Exenciones a la aplicación retroactiva

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite medir una partida de propiedades de inversión por su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF, y utilizar este valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación de una propiedad de inversión según PCGA previos, ya sea a la fecha de transición o en una fecha anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable a: i) al valor razonable, o ii) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La Compañía optó por la medición de sus terrenos y edificios, incluidos en el rubro propiedades de inversión, a su costo atribuido establecido con base en su valor razonable a la fecha del balance de apertura. Los valores razonables de las propiedades de inversión fueron establecidos mediante avalúos realizados por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías.

b) Beneficios a empleados:

Según la "NIC-19: Beneficios a los empleados", la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

4.6 Conciliación del patrimonio

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de la Compañía:

	Movimientos	Al 31 de diciembre y 1 de enero del	
		2011	2011
	Patrimonio de la Compañía con PCGA previos:	2,010,326.55	1,770,460.31
1)	Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a un pasivo financiero	8,492,828.56	8,492,828.56
2)	Deterioro del credito tributario de IVA	(139,355.45)	(139,355.45)
3)	Baja de activos por impuestos corrientes	-	(17,248.35)
4)	Medición de terrenos y edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión a su valor razonable	8,764,720.08	8,781,723.70
5)	Baja de propiedades de invesión	(364,934.36)	-
6)	Recalculo de la depreciación de vehículos	31,835.89	19,805.56
7)	Beneficios laborales post-empleo	-	(103,477.00)
8)	Reconocimiento del pasivo por impuesto corriente	(49,172.28)	-
9)	Eliminación de revaluación de propiedades de inversión	-	-
10)	Impuestos diferidos	(925,465.13)	(926,770.77)
	Patrimonio de la Compañía con NIIF:	17,820,783.86	17,877,966.56

A continuación incluimos las explicaciones de los ajustes reconocidos durante el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía:

1) *Incremento de aportes para futuras capitalizaciones*

Con fecha 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, la Administración de la Compañía procedió a reconocer aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US$8,492,828.56 considerando que estos fueron recibidos de sus accionistas para financiar las operaciones de la Compañía y que adicionalmente no tienen fechas definidas de pago.

La Administración de la Compañía estima que los valores recibidos de los socios para financiar las operaciones de la Compañía serán capitalizados en el futuro.

2) Deterioro del crédito tributario de IVA

La Compañía mantiene un crédito tributario de IVA que supera los US$280,000 al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011. La Administración de la Compañía decidió reconocer una provisión por deterioro del crédito tributario de IVA de US$139,355.45 equivalente al 50% del valor de este activo al 1 de enero del 2011.

La pérdida por deterioro fue reconocida contra los resultados acumulados de la Compañía considerando que: i) el crédito tributario de IVA no ha disminuido durante los últimos 5 años y ii) se estima que el valor de este activo se incremente en el futuro debido a que sus principales clientes son contribuyentes especiales que actúan como agentes de retención del IVA.

3) Baja de activos por impuestos corrientes

Con fecha 1 de enero del 2011, la Administración de la Compañía reconoció una pérdida por deterioro de sus activos por impuestos corrientes por US$17,248.35 con cargo a sus resultados acumulados. Esta pérdida corresponde a retenciones en la fuente del año 2008 cuyo plazo para su utilización como crédito tributario había prescrito.

Considerando que estas pérdidas por deterioro fueron incluidos en los resultados del año 2011 preparados con PCGA, durante el proceso de conversión a NIIF, se procedió a reversar el ajuste mencionado en el párrafo anterior por el valor de US$17,248.35

4) Medición de terrenos y edificios incluidos en propiedades de inversión a su valor razonable

De acuerdo a lo mencionado en el literal a) de la Nota 4.5, la Compañía procedió a medir los terrenos y edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión a su valor razonable al 1 de enero del 2011 con base en valores determinados por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. Con estos antecedentes informamos que las propiedades de inversión y de los resultados acumulados fueron incrementados en US$8,781,723.70.

Con base en los valores atribuidos a los edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión se procedió a recalcular la depreciación registrada en el año 2011, dando como resultado una disminución del gasto registrado en el año 2011 de US$17.003.62.

5) Baja de propiedades de inversión

Durante el año 2011, la Compañía dio de baja terrenos incluidos en el rubro propiedades de inversión que con fecha 1 de enero del 2011 fueron medidos a su valor razonable, tal como lo indica el numeral 4 de la Nota 4.6.

Por lo tanto, los resultados del año 2011 preparados de conformidad con NIIF reconocen una menor utilidad por la venta de terrenos incluidos en el rubro propiedades de inversión por el valor de US$364,934.36.

6) Recalculo de la depreciación acumulada de vehículos

La depreciación acumulada de vehículos al 1 de enero del 2011 fue recalculada con base en la vida útil y el valor residual establecida por la Administración de la Compañía. La vida útil estimada de estos activos fue establecida en 10 y su valor residual en 10% del costo de estos activos.

Como resultado del recalculo de la depreciación acumulada de vehículos al 1 de enero del 2011, los activos fijos y los resultados acumulados de la Compañía fueron incrementados en US$19,805.56. El recalculo de la depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2011 representó una disminución del gasto por depreciación del presente año por un valor de US$12,030.33.

7) Beneficios laborales post-empleo: jubilación patronal

Como se menciona en el literal b) de la Nota 4.5, la Compañía reconoció en el estado de situación financiera de apertura una provisión para jubilación patronal y desahucio por el valor de US$103,477, valor que fue establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías utilizando el método de unidad de crédito proyectada. El valor establecido por el actuario incluye las ganancias o pérdidas actuariales existentes a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero del 2011).

Considerando que la provisión mencionada en el párrafo anterior fue reconocida en los resultados del año 2011 con base en PCGA previos, la Administración de la Compañía reversó US$103,477 correspondientes a gastos de jubilación patronal y desahucio que no corresponden a este periodo contable. En consecuencia, los resultados del 2011 con base en las NIIF fueron incrementados en US$103,477.

8) Reconocimiento de pasivos por impuestos corrientes

Los resultados del año 2011 con base en PCGA previos no reconocen el pasivo por impuestos corrientes del año 2011.

Por lo tanto, en el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía, la Administración reconoció en los resultados del 2011 el pasivo por impuestos corrientes de US$49,172.88 correspondiente a dicho periodo contable

9) Eliminación de revaluación de propiedades de inversión

Los estados financieros del año 2011 preparados con base en PCGA previos incluyeron revaluaciones de terrenos que se encontraban incluidos en el rubro activos fijos por el valor de US$115,760.43. Estas revaluaciones efectuadas antes de la venta de los mencionados terrenos fueron contabilizadas mediante un crédito a la cuenta patrimonial reserva por valuación.

Considerando que los terrenos mencionados en el párrafo anterior fueron vendidos durante el año 2011, los resultados de la Compañía preparados con base en las NIIF reconocen un incremento en la utilidad en venta de los mencionados terrenos por el valor de US$115,760.43

10) 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 estado de situación financiera.

Los ajustes relacionados con la medición de los activos y pasivos derivados de la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos.

a) Posición neta de impuestos diferidos:

A continuación la composición de la posición neta de impuestos diferidos al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

Posición neta de impuetos diferidos	Al 31 de diciembre y 1 de enero del	
	2011	2011
Activos por impuestos diferidos	22,298.92	22,887.09
Pasivos por impuestos diferidos	947,764.05	949,657.86
Total diferencias temporarias activas	(925,465.13)	(926,770.77)

b) Activos por impuestos diferidos y diferencias temporarias activas:

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos que provienen de las diferencias temporarias activas al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

Cálculo de activos por impuestos diferidos	Al 31 de diciembre y 1 de enero del	
Diferencias temporarias activas	2011	2011
- Beneficios laborales post-empleo	101,202.00	103,477.00
Total diferencias temporarias activas	101,202.00	103,477.00
Activos por impuestos diferidos a la tasa vigente	24,288.49	25,869.25
Ajustes por cambio de tasa de impuesto	(1,989.57)	(2,982.16)
Activos por impuestos diferidos totales	22,298.92	22,887.09

c) Pasivos por impuestos diferidos y diferencias temporarias pasivas:

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos diferidos que provienen de las diferencias temporarias pasivas al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

Cálculo de pasivos por impuestos diferidos	Al 31 de diciembre y 1 de enero del	
Diferencias temporarias pasivas	2011	2011
- Medición de terrenos y edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión a su valor razonable	4,267,596.88	4,284,600.50
- Recalculo de la depreciación de vehículos	31,835.89	19,805.56
Total diferencias temporarias pasivas	4,299,432.77	4,304,406.06
Pasivos por impuestos diferidos a la tarifa vigente	1,031,863.86	1,076,101.52
Ajustes por cambio de tasa de impuesto	(84,099.81)	(126,443.66)
Pasivo por impuestos diferidos totales	947,764.05	949,657.86

d) Registro contable de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos

Las variaciones de las cuentas del activo y pasivo por impuestos diferidos ocurridos durante el período contable fueron registradas de la siguiente manera:

Registro contable	Al 31 de diciembre 2011
Efectos reconocidos en los resultados del periodo:	
- Variación del año en los activos por impuestos diferidos (antes del ajuste por cambio de tasa)	(1,580.76)
- Variación del año en los pasivos por impuestos diferidos (antes del ajuste por cambio de tasa)	44,237.66
- Ajuste del activo por impuestos diferidos por cambio en la tasa del impuesto a la renta	992.59
- Ajuste del pasivo por impuestos diferidos por cambio en la tasa del impuesto a la renta	(42,343.85)
Impuestos diferidos reconocidos en los resultados del año 2011	1,305.64

4.7 Conciliación del estado de resultados y otros resultados integrales.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre los resultados previamente informados de la Compañía:

	Movimientos	Al 31 de diciembre 2011
	Resultado del año 2011 con PCGA anteriores:	124,105.81
1)	Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a un pasivo financiero	-
2)	Deterioro del credito tributario de IVA	-
3)	Baja de activos por impuestos corrientes	17,248.35
4)	Medición de terrenos y edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión a su valor razonable	(17,003.62)
5)	Baja de propiedades de invesión	(364,934.36)
6)	Recalculo de la depreciación de vehículos	12,030.33
7)	Beneficios laborales post-empleo	103,477.00
8)	Reconocimiento del pasivo por impuesto corriente	(49,172.28)
9)	Eliminación de revaluación de propiedades de inversión	115,760.43
10)	Impuestos diferidos	1,305.64
	Efectos del proceso de adopción de las NIIF	(181,288.51)
	Resultado del año 2011 con NIIF:	(57,182.70)

Ver explicaciones de los numerales 1 a 10 en la Nota 4.6

4.8 Reclasificaciones efectuadas en los estados de situación financiera

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en los estados de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

Cuenta	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	Saldos al 31 de diciembre del 2011	Saldos al 1 de enero del 2011
Terrenos	Activos fijos	Propiedades de inversión	874,681.85	878,923.45
Edificios	Activos fijos	Propiedades de inversión	2,035,885.34	2,181,089.26
Terrenos	Activos fijos	Activos no corrientes disponibles para la venta	936,000.00	-
Obras de arte	Activos fijos	Otros activos no corrientes	16,677.46	16,677.46
Derechos fiduciarios en el Fideicomiso Motransa	Inversiones a largo plazo	Propiedades de inversión	6,598,448.54	6,598,448.54
Intereses diferidos	Activos intangibles	Eliminado con otras cuentas por pagar	-	2,781.10
Cuentas por pagar a relacionadas a largo plazo	Otras cuentas por cobrar	Aportes para futuras capitalizaciones	8,492,828.56	8,492,828.56
Reserva por valuación de inversiones	Reserva por valuación (cuenta de patrimonio)	Subcuenta de Resultados acumulados	1,683,104.84	1,683,104.84

4.9 Reclasificaciones en el estado de resultados y otros resultados integrales

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultados integrales, para una apropiada presentación de acuerdo a la "NIC-1: Presentación de estados financieros"

Cuenta	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	Saldos al 31 de diciembre del 2011
Participación laboral	Participación laboral	Gastos de operación y administración	-

4.10 Conciliación del estado de flujos de efectivo

A continuación un resumen de la conciliación del estado de flujos de efectivo:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Conciliación		PCGA previos	Diferencia	NIIF
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de operación	(1)	668,052.00	339,349.50	328,702.50
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de inversión	(1)	(457,609.27)	(339,349.50)	(118,259.77)
Flujos de efectivo provenientes (utilizados) de actividades de financiamiento	(1)	-	-	-
Flujos de efectivo netos de año		210,442.73		210,442.73
Efectivo y equivalentes al inicio del año 2010		14,196.25		14,196.25
Efectivo y equivalentes al final del año 2010		224,638.98		224,638.98

Las principales variaciones corresponden a lo mencionado en los numerales 1 a 10 en la Nota 4.6

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía mantiene contratos de arrendamiento principalmente con compañías relacionadas cuyas facturas son canceladas en condiciones similares a las que se realizarían entre partes independientes. Los plazos de las facturas emitidas por la Compañía son recuperados a 30 días plazo.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Las operaciones realizadas por la Compañía durante los últimos años determinaron que los activos financieros superen los pasivos financieros mejorando significativamente la liquidez de la Compañía a tal punto que el exceso de liquidez de años anteriores fue utilizado para la adquisición de nuevas propiedades de inversión. Adicionalmente, los accionistas de la Compañía han manifestado su intención de apoyar *financieramente el crecimiento de* la empresa mediante la entrega de recursos que fueron reconocidos como pasivos a la vista. Con estos antecedentes informamos que no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2013.

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2012 representan el 93.4% del activo total. El restante 6.6% de los activos provienen principalmente del: i) financiamiento recibido de los proveedores de la Compañía que no generan costos financieros explícitos y tienen vencimientos entre 30 y 60 días plazo, y ii) reconocimiento de provisiones a largo plazo que no generan costos financieros explícitos

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Bancos	410,352.35	223,638.98	13,196.25
Cajas chicas	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Total efectivo y equivalentes	411,352.35	224,638.98	14,196.25

7. INVERSIONES A CORTO PLAZO

A continuación un resumen de las inversiones a corto plazo:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
		2012	2011	2011
Inversiones a plazo fijo	(1)	-	452,499.15	-
Total inversiones a corto plazo		-	452,499.15	-

(1) Corresponde a inversiones en el Unibanco que generan una tasa de interés anual del 4.5% y cuyo vencimiento fue en el primer trimestre del año 2012

8. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Clientes relacionados	242.13	10,000.00	5,023.00
Ingresos por facturar a clientes relacionadas (1)	-		180,000.00
Subtotal	242.13	10,000.00	185,023.00

(1) Corresponde a arrendamientos devengados en al año 2010 que fueron facturados y recuperados en el primer semestre del año 2011

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2012 corresponden principalmente a cartera no vencida.

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

La Administración de la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas incobrables al 31 de diciembre del 2012 y 2011

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
		2012	2011	2011
Anticipos a proveedores		3,000.00	877.50	500.00
Pagos anticipados		9,600.04	7,185.58	6,797.41
Impuesto al valor agregado - compras	(1)	143,118.56	142,981.67	150,056.57
Empleados		10,589.74	4,314.29	5,602.41
Deudores varios		77,100.00	-	5,109.34
Total otras cuentas por cobrar		243,408.34	155,359.04	168,065.73

(1) Este valor incluye una provisión por deterioro del crédito tributario de IVA que asciende a US$139,355.45

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Retenciones en la fuente	190,443.87	226,778.58	147,526.14
Total activos por impuestos corrientes	190,443.87	226,778.58	147,526.14

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo inicial	226,778.58	147,526.14
Incrementos de:		
Retenciones en la fuente	64,329.53	82,092.91
Subtotal	291,108.11	229,619.05
Disminuciones por:		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(100,664.24)	-
Bajas de impuestos	-	(2,840.47)
Total activos por impuestos corrientes	190,443.87	226,778.58

11. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

A continuación un resumen de los activos no corrientes disponibles para la venta:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
		2012	2011	2011
Terrenos	(1)	-	936,000.00	-
TOTAL		-	936,000.00	-

(1) La Compañía procedió a clasificar estos inmuebles como activos no corrientes disponibles para la venta considerando que al cierre del 2011 se cumplían las siguientes condiciones:

a) A esa fecha la Administración de la Compañía había diseñado un plan debidamente estructurado y bajo su control para la venta de estos inmuebles.
c) Se esperaba que la recuperación del valor en libros de estos inmuebles provenga principalmente a través de la venta y no a través de su uso continuo.

Durante el 2012 la Compañía concretó la venta de los terrenos incluidos en este rubro por US$913,400 generando una pérdida de US$22,600 reconocido en los resultados del año 2012.

12. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Las cuentas por cobrar a largo plazo corresponden a la porción no corriente de los valores pendientes de cobro por la venta de inversiones en acciones por el valor de US$200,000. Estas cuentas por cobrar por US$125,000 vencen durante los años 2014 y 2015 y devengan una tasa de interés del 8% anual

13. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Muebles y enseres	205,176.16	235,387.84	235,387.84
Equipo de oficina	16,007.82	16,007.82	15,295.07
Equipo de computación	46,335.93	42,859.94	38,463.54
Vehículos y equipos de transporte	112,725.66	101,206.00	101,206.00
Otros activos fijos	-	544.49	544.49
Subtotal	380,245.57	396,006.09	390,896.94
(-) Depreciacion acumulada	(304,466.22)	(298,089.49)	(255,544.86)
Total activos fijos:	75,779.36	97,916.60	135,352.08

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante el año 2012 se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo inicial	97,916.60	135,352.08
Adiciones, netas	15,976.07	36,945.04
Depreciación del año	(38,113.32)	(74,380.52)
Total activos fijos	75,779.35	97,916.60

14. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Terrenos	11,012,563.64	9,692,563.64	10,628,563.64
Edificaciones	7,439,621.31	7,439,621.31	7,811,621.31
Subtotal	18,452,184.95	17,132,184.95	18,440,184.95
(-) Depreciación acumulada	(318,767.01)	(159,383.50)	-
Total propiedades de inversión:	18,133,417.94	16,972,801.45	18,440,184.95

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante el año 2012 se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Saldo inicial		16,972,801.45	18,440,184.95
Adiciones		1,320,000.00	-
Transferencias recibidas del activo fijo	(1)	-	(936,000.00)
Ventas		-	(372,000.00)
Depreciación del año		(159,383.51)	(159,383.50)
Total propiedades de inversión		18,133,417.94	16,972,801.45

(1) La Compañía procedió a clasificar estos inmuebles como activos no corrientes disponibles para la venta considerando que se cumplían las condiciones señaladas en la Nota 11.

15. INVERSIONES A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las inversiones a largo plazo:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Darmain S.A.	-	2,979.00	2,979.00
Conclina S.A.	2,740.52	2,740.52	1,926.94
Trandina	2.00	1.00	1.00
Food Solutions	-	1.00	1.00
Eximport S.A.	1.00	1.00	1.00
División Automotroz	1.00	1.00	-
Motransa C.A.	1.00	1.00	-
Daryop S.A.	25.00	-	-
Total inversiones en acciones	2,770.52	5,724.52	4,908.94

Las inversiones a largo plazo corresponden a participaciones inferiores al 10% del capital social de las entidades receptoras de las inversiones

16. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los activos por impuestos diferidos:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Activos por impuestos diferidos	21,268.57	22,298.92	22,887.09
Total activos por impuestos diferidos	21,268.57	22,298.92	22,887.09

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2012 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Beneficios laborales a largo plazo	101,202.00	-	(4,526.69)	96,675.31
Subtotal	101,202.00	-	(4,526.69)	96,675.31
Activos por impuestos diferidos	22,298.92	-	(1,041.14)	21,257.78
Ajuste por cambio de tasa				10.79
Total activos por impuestos diferidos				21,268.57

Los movimientos del año 2011 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

	2011			
Diferencias temporarias activas	**Saldo inicial**	**Adiciones**	**Disminuciones**	**Saldo final**
Beneficios laborales a largo plazo	103,477.00	-	(2,275.00)	101,202.00
Subtotal	103,477.00	-	(2,275.00)	101,202.00
Activos por impuestos diferidos	22,887.09	-	(546.00)	22,341.09
Ajuste por cambio de tasa				(42.17)
Total activos por impuestos diferidos				22,298.92

17. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Los otros activos no corrientes corresponden a una colección de obras de arte que se miden en US$16,677.45 correspondientes a su valor de costo. La Administración de la Compañía no ha podido establecer de manera fiable el valor razonable de estos activos.

18. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales de la Compañía:

Composición:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	**2011**	**2011**
Proveedores locales - no relacionados	-	-	17,743.18
Total cuentas por pagar comerciales	-	-	17,743.18

19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar de la Compañía:

Composición saldos:		Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
		2012	**2011**	**2011**
Partes vinculadas	(1)	597,168.77	-	176,328.11
Anticipos de clientes		6.60	166,465.93	-
Retenciones en la fuente		888.70	747.33	3,012.05
Total otras cuentas por pagar		598,064.07	167,213.26	179,340.16

(1) Corresponde a recursos recibidos por la Compañía que provienen de los accionistas y que se muestran en los estados financieros como pasivos a la vista

20. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales de la Compañía:

Composición	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Beneficios legales	4,194.12	3,773.00	3,106.51
Seguridad social	4,737.81	3,847.24	3,530.36
Total obligaciones laborales	8,931.93	7,620.24	6,636.87

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2012 se resumen a continuación:

Movimiento:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo inicial	7,620.24	6,636.87
Incrementos por:		
Gastos de nómina del año	288,673.06	-
Subtotal	296,293.30	6,636.87
Disminuciones por:		
Pagos de nómina del año	(287,361.37)	983.37
Total obligaciones laborales	8,931.93	7,620.24

21. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, el año 2012 podría estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Pasivos por impuestos corrientes

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos corrientes de la Compañía:

Composición:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Pasivos por impuestos corrientes	-	49,172.28	-
Total pasivos por impuestos corrientes	-	49,172.28	-

c) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2012 se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo inicial	49,172.28	-
Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente	51,491.96	49,172.28
Subtotal	100,664.24	49,172.28
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corriente	(100,664.24)	-
Total pasivos por impuestos corrientes	-	49,172.28

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera del año 2012 :

	Conciliaciones tributarias resumidas	Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
	Utilidad antes del impuesto a la renta	(246,207.02)	(6,475.59)
	Diferencias temporarias:		
(-)	Partidas que reducen la base fiscal		
	Reversión de diferencias temporarias activas	(4,526.69)	(2,775.00)
(+)	Partidas que incrementan la base fiscal		
	Ingresos gravados en este periodo fiscal	-	(82,052.55)
	Reversión de diferencias temporarias pasivas	188,883.97	87,025.85
	Diferencias no temporarias:		
(-)	Ingresos exentos o ingresos no gravados	(3,521.00)	(249,376.01)
(+)	Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	177,866.47	129,220.23
	Base imponible	112,495.73	(124,433.07)
	Impuesto a la renta corriente	25,874.02	(29,863.94)
	Impuesto a la renta mínimo	51,491.96	49,172.28
	Pasivo por impuesto corriente	51,491.96	49,172.28
	Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	20.9%	759.3%

e) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

Composición:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Impuesto a la renta corriente	51,491.96	49,172.28
Baja de activos por impuestos corrientes	-	2,840.47
Variacion neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 11)	1,041.14	546.00
Ajuste en los activos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 11)	(10.79)	42.17
Variacion neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos (Ver Nota 17)	(43,443.31)	(1,193.59)
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 17)	-	(700.22)
Impuesto a la renta devengado en el año	9,079.00	50,707.11

22. BENEFICIOS LABORALES POST-EMPLEO

A continuación un resumen de los beneficios laborales a largo plazo de la Compañía:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Jubilación Patronal	108,861.95	97,864.00	80,436.00
Desahucio	34,684.00	30,277.00	23,041.00
Total beneficios laborales a largo plazo	143,545.95	128,141.00	103,477.00

Movimiento de los beneficios laborales a largo plazo:

Los movimientos de los beneficios laborales a largo plazo durante el año 2012 se detallan a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Saldo inicial	97,864.00	80,436.00
Costos de los servicios del año	6,444.00	10,572.00
Costos financieros	6,850.00	5,228.00
Ganancias (pérdidas) Actuariales	1,570.00	1,628.00
beneficios pagados y retiros anticipados	(3,866.05)	-
Saldo final	108,861.95	97,864.00
Saldo inicial	30,277.00	23,041.00
Costos de los servicios del año	3,061.00	2,991.00
Costos financieros	2,119.00	1,498.00
Ganancias (pérdidas) Actuariales	(773.00)	2,747.00
Saldo final	34,684.00	30,277.00
Total beneficios laborales a largo plazo	143,545.95	128,141.00

23. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos diferidos de la Compañía:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Ingresos diferidos	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	904,320.73	947,764.05	949,657.86
Total pasivos por impuestos diferidos	904,320.73	947,764.05	949,657.86

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2012 de las diferencias temporarias pasivas y los respectivos impuestos diferidos se detallan a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión: revaluación de terrenos	4,267,596.87	-	(157,048.07)	4,110,548.80
Activos no corrientes disponibles para la venta	31,835.90	-	(31,835.90)	-
Subtotal	4,299,432.77	-	(188,883.97)	4,110,548.80
Pasivos por impuestos diferidos	947,764.05	-	(43,443.32)	904,320.73

Los movimientos del año 2011 de las diferencias temporarias pasivas y los respectivos impuestos diferidos se detallan a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Medición de terrenos y edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión a su valor razonable	4,284,600.50	70,022.22	(87,025.85)	4,267,596.87
Recalculo de la depreciación acumulada de vehículos	19,805.57	12,030.33	-	31,835.90
Subtotal	4,304,406.07	82,052.55	(87,025.85)	4,299,432.77
Pasivos por impuestos diferidos	949,657.86	19,692.61	(20,886.20)	948,464.27
Ajuste por cambio de tasa				(700.22)
Total pasivos por impuestos diferidos				947,764.05

24. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros de la Compañía:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes	411,352.35	224,638.98	14,196.25
Inversiones a corto plazo	-	452,499.15	-
Deudores comerciales	242.13	10,000.00	185,023.00
Otras cuentas por cobrar	87,689.74	4,314.29	10,711.75
Cuentas por cobrar a largo plazo	125,000.00	-	-
Total activos financieros corrientes	624,284.22	691,452.42	209,931.00
Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales	-	-	17,743.18
Otras cuentas por pagar	597,168.77	-0.00	176,328.11
Total pasivos financieros corrientes	597,168.77	-0.00	194,071.29
Posición neta de instrumentos financieros	27,115.45	691,452.42	15,859.71

25. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US$28,530 dólares al 31 de diciembre del 2012 y 2011. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 28,530 acciones cuyo valor nominal es US$1 cada una.

26. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía presenta aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US$8,591,568.43. A la fecha de emisión de los estados financieros la Administración estima que estos valores serán capitalizados en el futuro.

27. RESERVAS

Las reservas al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden a la reserva legal de US$12,750.07 que fue calculada y registrada de conformidad con la política mencionada en la nota 2.18

28. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados de la Compañía:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
		2012	2011	2011
Utilidades acumuladas - distribuibles		74,933.51	-	-
(-) Pérdidas acumuladas		(52,664.47)	(52,664.47)	(15,328.43)
Reserva por valuación		1,683,104.84	1,683,104.84	1,683,104.84
Adopción de las NIIF por primera vez	(1)	7,482,561.48	7,482,561.48	7,614,677.69
(-) Pérdida del año		(255,286.02)	74,933.51	(37,336.04)
Total resultados acumulados		8,932,649.34	9,187,935.36	9,245,118.06

Durante los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 no se han distribuido dividendos a sus accionistas.

A partir del año 2011, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

29. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios de la Compañía:

(Ver cuadro en la página siguientes)

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Prestación de servicios	(1)	798,592.00	877,092.00
Total ingresos ordinarios		798,592.00	877,092.00

(1) Corresponde a ingresos por arrendamiento de inmuebles

30. COSTOS DE PRODUCTOS VENDIDOS

A continuación un resumen de los costos de la Compañía:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Remuneraciones al personal	288,673.06	285,631.87
Honorarios profesionales	31,288.13	142,603.92
Depreciaciones	197,496.83	202,112.60
Mantenimiento y reparación	112,433.15	80,778.84
Seguros	27,368.17	21,035.92
Telecomunicaciones, energía y agua potable	44,963.19	51,520.38
Impuestos, contribuciones y otros	139,851.63	59,085.64
Otros menores	68,800.12	50,795.84
Total gastos administrativos	910,874.28	893,615.01

31. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

Movimientos:	Relación:	Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Alquiler de inmuebles			
Motransa C.A.	Capital	240,000.00	240,000.00
Mosumi Sucursal Ecuador	Capital	387,000.00	408,500.00
Viaexpress	Capital	161,592.00	161,592.00
Microanalisis	Capital	10,000.00	24,000.00
Inmoruña	Capital	-	43,000.00
Intereses ganados			
Unibanco	Capital	22,108.61	5,276.54
Remuneraciones:			
Al personal clave	Administración	10,752.00	10,752.00
Total		831,452.61	893,120.54

A continuación los saldos que la Compañía mantiene pendientes de cobro con partes relacionadas a corto plazo:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Motransa C.A.	-	-	180,000.00
Marianexas S.A.	-	-	5,023.00
Guetor S.A.	-	10,000.00	-
Eximport S.A.	242.13	-	-
Total cuentas por cobrar comerciales relacionadas	242.13	10,000.00	185,023.00

A continuación los saldos que la Compañía mantiene pendientes de pago con partes relacionadas a corto plazo:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2012	2011	2011
Socios de la Compañía	597,168.77	-	176,328.11
Total otras cuentas por pagar a relacionadas	597,168.77	-	176,328.11

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante el año 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

32. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de abril del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

33. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 1 de abril del 2013 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

* * *