

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y operaciones -

Comercial Orgu S.A. fue constituido en la ciudad de Guayaquil con el propósito de dedicarse a la venta y prestación de servicio de postventa (reparación y mantenimiento) de vehículos y repuestos de la línea Ford. La Compañía es una subsidiaria controlada por Corporación Maresa Holding S.A., entidad ecuatoriana que posee el 49.99% de su capital social y tiene poder para dirigir sus políticas financieras y de operación. La oficina principal de la Compañía está ubicada en Av. Carlos Julio Arosemena km 2.5, en la ciudad de Guayaquil.

En la actualidad la Compañía no tiene empleados y sus actividades corresponden fundamentalmente al arrendamiento de sus propiedades de inversión, al amparo del contrato de arrendamiento con su entidad relacionada Autossharecorp S.A.; en consecuencia, sus resultados están estrictamente vinculados a las operaciones que realiza con la referida entidad (ver Notas 11 y 19).

Operaciones discontinuadas -

Hasta finales del mes de enero de 2010, la Compañía estuvo dedicada a la comercialización de vehículos Ford con base en un contrato celebrado con Ford Motor Company el cual le acreditaba como representante autorizado de la referida marca. En enero de 2010, los accionistas de Comercial Orgu S.A., resolvieron discontinuar sus operaciones mediante la venta de inventarios y propiedades y equipos a AutosshareCorp S.A., la cual ha sido constituida para realizar las actividades de importación y venta de vehículos y repuestos de la línea Ford.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía de fecha 30 de octubre del 2013 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas 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 presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto para las propiedades y equipos donde fue aplicado el costo atribuido al momento de la aplicación inicial de las NIIF.

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.

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 1	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIIF 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIIF 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 10	'Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIIF 12	'Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisar la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIIF 14	Enmienda, 'Instrumentos financieros - presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 15	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas normas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

8.2 Restructuración de saldos iniciales

El saldo de la cuenta activo diferido, al 1 de enero del 2011 fue reestructurado por existir una subestimación en el rubro por un monto de US\$132,885 en razón de un error de clasificación, dicho impuesto diferido, corresponde a un pasivo. El ajuste fue registrado contra partida a Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF y con la Utilidad neto y resultado integral del año.

	2011		Resultados acumulados Por aplicación integral de	Utilidad neta y
	<u>Activo diferido</u>	<u>Pasivo diferido</u>	<u>NIIF</u>	<u>resultado integral del año</u>
Montos registrados previamente	43,405		2,938,948	365,793
Reversión de efecto en resultados y patrimonio	(10,520)		(43,405)	10,520
Reversión de efecto en resultados y patrimonio	(32,885)	43,405	(43,405)	-
Reversión del impuesto diferido pasivo		(10,520)	-	10,520
Saldos reestructurados	-	132,885	2,652,138	386,833
2012				
Montos registrados previamente	-	132,885	2,652,138	342,937
Reversión de efecto en resultados y patrimonio	-			95,940
Reversión del impuesto diferido pasivo	-	(95,940)		95,940
Saldos reestructurados	-	36,945	2,652,138	534,817

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.3 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.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponible para la venta". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

1. Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2. Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por proveedores y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- (a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de vehículos, repuestos y accesorios en el curso de sus operaciones discontinuadas. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable y posteriormente, se miden a su costo amortizado, pues generan intereses a las tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Otros ingresos y gastos".
 - ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por transacciones comerciales. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y son exigibles hasta 90 días.
 - iii) Otras cuentas por cobrar: Representados principalmente por préstamo a empresa relacionada de un accionista que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.
- (b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Las cuentas por pagar a proveedores relativas a adquisición de terrenos están sujetas a intereses por el plazo acordado con los mismos. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Ingresos y gastos financieros". Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
 - ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por servicios técnicos especializados recibidos y de financiamiento para capital de trabajo. Las operaciones comerciales se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generar intereses y son pagaderos hasta 90 días. Las operaciones de financiamiento se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado, pues

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

generan intereses a las tasas vigentes en el mercado. Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrables bajo el rubro "Otros ingresos y gastos".

Deterioro de activos financieros -

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Baja de activos y pasivos financieros -

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Inventarios -

Los inventarios se presentan al menor entre su costo y el valor neto de realización. El costo se determina por el método del costo promedio. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta.

2.6 Propiedades de inversión -

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento.

Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

El terreno no se deprecia. La depreciación del edificio es calculada linealmente basada en su vida útil estimada de 50 años y considera un valor residual, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil. Las estimaciones de vida útil y valor residual de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

2.7 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.8 Arrendamiento de propiedades de inversión -

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, todos los riesgos y beneficios relacionados con los edificios y terrenos entregados en arrendamiento son retenidos por la Compañía, por lo que esta operación se clasifica como arrendamiento operativo.

La Compañía registra como activo corriente, dentro del rubro "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", el valor correspondiente a las cuotas devengadas, en base a lo establecido en el contrato de arrendamiento con su entidad relacionada.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del edificio, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación del edificio entregado en arrendamiento, se calculan en base a lo descrito en la Nota 2.6.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 1.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La Compañía registró como Impuesto a la renta corriente el valor determinado sobre la base del 23% (2011: 24%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

3.10 Beneficios a empleados (Provisiones de jubilación patronal y desahucio) -

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y desahucio, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente 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 \$% 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.

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.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.11 Provisiones corrientes -

En adición a lo que se describe en 2.10 la Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el alquiler de propiedades de inversión en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y cuando se han presentado los servicios de arrendamiento.

2.13 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.14 Contabilización de Fideicomisos -

Como se menciona en la Nota 19 la Compañía constituyó un fideicomiso, con el objetivo de garantizar el pago de una deuda por la adquisición de un terreno. En consecuencia, debido a que el control del fideicomiso es ejercido por la Compañía, los estados financieros adjuntos incluyen los terrenos en poder del Fideicomiso y sus obligaciones, así como reflejan sus ingresos y costos, respectivos.

Adicionalmente, la Compañía posee el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de Garantía Novux / Orgu, propietario del terreno donde actualmente opera su relacionada Autosharecorp. De esta forma, los estados financieros adjuntos incluyen las cuentas del Fideicomiso de Garantía Novux / Orgu y, en consecuencia, los activos del Fideicomiso se muestran como Propiedad de inversión de la Compañía. Esta presentación se origina de la aplicación de la NIC 40, Propiedades de inversión.

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Propiedades y equipo y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año, La Compañía clasifica el arrendamiento de propiedades de inversión como un arrendamiento operativo, según se describe en la Nota 2.6.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes (Nota 2.10).
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de la Compañía de acuerdo con las políticas aprobadas por Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía y proporciona principios para la administración general de riesgos así como las políticas que cubren áreas específicas, tales como riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

(a) Riesgo de crédito:

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios. Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "A".

(b) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses. La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo adecuado y acceso inmediato a recursos.

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

El análisis de liquidez de los pasivos financieros indica que tienen vencimiento de menos de un año, excepto por el pasivo contraído para la adquisición de un terreno, véase Nota 10 y 19 v.

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. El capital total se obtiene de la suma de la deuda neta y el total del patrimonio.

Los ratios de apalancamiento, fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Deudas por pagar a proveedores	1,020,568	17,529
Deudas por pagar a compañías relacionadas	100,502	83,107
Deudas por pagar	<u>19,658</u>	<u>11,363</u>
	1,140,728	111,999
Deuda neta	<u>(158,562)</u>	<u>(46,213)</u>
Capital total	982,166	65,786
Capital total	<u>3,912,866</u>	<u>3,707,264</u>
Capital total	<u>4,895,032</u>	<u>3,773,050</u>
Ratio de apalancamiento	<u>20%</u>	<u>2%</u>

El incremento en el ratio de endeudamiento durante 2012 es resultado, fundamentalmente de la adquisición de bienes inmuebles.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Deudas por pagar a proveedores	158,562	-	46,213	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Deudas por pagar a compañías relacionadas	103,100	15,874	230,627	91,318
Deudas por pagar a compañías relacionadas	175,857	-	442,443	-
Deudas por pagar a proveedores	197,700	-	22,000	-
Total activos financieros	<u>635,219</u>	<u>15,874</u>	<u>741,283</u>	<u>91,318</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Deudas por pagar a proveedores	398,125	622,443	17,529	-
Deudas por pagar a compañías relacionadas	100,502	-	83,107	-
Total pasivos financieros	<u>498,627</u>	<u>622,443</u>	<u>100,636</u>	<u>-</u>

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros cuentas por cobrar y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

o. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja	2,685	9,458
Bancos	<u>155,877</u>	<u>36,755</u>
	<u><u>158,562</u></u>	<u><u>46,213</u></u>

- CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Cuentas corrientes (1)	300,153	15,874	408,086	91,318
Provisión por deterioro (2)	<u>(197,053)</u>	<u>-</u>	<u>(177,459)</u>	<u>-</u>
	<u><u>103,100</u></u>	<u><u>15,874</u></u>	<u><u>230,627</u></u>	<u><u>91,318</u></u>

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada fecha:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera por vencer	76,085	22
Hasta 30 días de vencido	9,338	-
De 31 a 60 días de vencido	1,620	1,896
De 61 a 180 días de vencido	247	50,565
De 181 días superiores a 181 días	<u>212,863</u>	<u>355,603</u>
	<u>300,153</u>	<u>408,086</u>
Cartera no corriente - por vencer	<u>15,874</u>	<u>91,318</u>
	<u><u>316,027</u></u>	<u><u>499,404</u></u>

Movimiento de la provisión por deterioro de cuentas incobrables:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al 1 de enero	177,459	97,423
Incrementos	<u>19,594</u>	<u>80,036</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>197,053</u></u>	<u><u>177,459</u></u>

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reclamo de impuesto a los Consumos Especiales (ICE)	22,000	22,000
Otros deudores locales (1)	175,700	-
	<u>197,700</u>	<u>22,000</u>

(1) Corresponde principalmente US\$ 175,000 por préstamo otorgado a Muebles El Bosque S.A., empresa relacionada de la accionista Watubi, realizado a 60 días, generando un interés anual del 7%.

9. PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
1º de enero de 2011	2,356,875	956,846	3,313,721
Depreciación del año	-	(22,904)	(22,904)
1º de enero de 2012	<u>2,356,875</u>	<u>933,942</u>	<u>3,290,817</u>
31 de diciembre de 2011			
Costo neto	2,356,875	956,846	3,313,721
Depreciación acumulada	-	(45,808)	(45,808)
31 de diciembre de 2011	<u>2,356,875</u>	<u>911,038</u>	<u>3,267,913</u>
1º de enero 2012			
Adquisición	1,361,548	-	1,361,548
Depreciación del año	-	(24,016)	(24,016)
1º de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012	<u>3,718,423</u>	<u>887,022</u>	<u>4,605,445</u>
31 de diciembre de 2012			
Costo neto	3,718,423	956,846	4,675,269
Depreciación acumulada	-	(69,824)	(69,824)
31 de diciembre de 2012	<u>3,718,423</u>	<u>887,022</u>	<u>4,605,445</u>

(1) Este bien se encuentra garantizando la deuda contraída por su adquisición. Ver Nota 19.

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales - corriente	417,783	28,892
Proveedores locales - no corriente	622,443	-

COMERCIAL ORGU S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Incluye principalmente valores pendientes de pago a Nuvox S.A. por la compra de terreno a 3 años plazo con un de interés anual 5%. Ver Nota 19.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Clientes</u>				
East Sparecorp S.A.	Cliente relacionado	Comercial / Financiera	730,274	732,987
Manufacturas Armaduras y Repuestos Estructuras Maresa S.A.	Cliente relacionado	Comercial	-	4,839
Manufacturas S.A.	Cliente relacionado	Comercial	681	-
			<u>730.955</u>	<u>737.826</u>
<u>Proveedores</u>				
East Sparecorp S.A.	Proveedor relacionado	Comercial / Financiera	1,411	53,584
Manufacturas Armaduras y Repuestos Estructuras Maresa S.A.	Proveedor relacionado	Comercial / Software	21,750	11,951
			<u>23.161</u>	<u>65.535</u>
<u>Dividendos</u>				
East Sparecorp Maresa Holding S.A.	Accionista	Dividendos	164,569	-
East Sparecorp S.A.	Accionista	Dividendos	164,646	-
			<u>329.215</u>	<u>-</u>

COMERCIAL ORGU S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas por cobrar a compañías relacionadas</u>		
AutoshareCorp S.A.	-	442,132
Marmotors S.A.	174,592	-
Elbalmotors S.A.	1,265	311
	<u>175,857</u>	<u>442,443</u>
<u>Cuentas por pagar a compañías relacionadas</u>		
AutoshareCorp S.A.	5,402	81,960
Maredivisor S.A.	15,896	1,075
Motors Motors S.A.	-	12
Marmotors S.A.	-	60
Autos S.A.	39,635	-
Corporación Maresa Holding S.A.	39,569	-
	<u>100,502</u>	<u>83,107</u>

12. IMPUESTOS**a) Composición -**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Impuesto a la renta diferido pasivo</u>	<u>36,944</u>	<u>132,885</u>
<u>Impuesto a la renta por pagar</u>		
Impuesto a la renta causado 2011	13,648	-
Impuesto a la renta causado 2012	139,503	128,613
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(34,918)	(32,063)
	<u>118,233</u>	<u>96,550</u>
<u>Otros impuestos por pagar</u>		
Impuesto al Valor Agregado	21,701	17,355
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	442	312
Retenciones Impuesto al Valor Agregado	645	486
	<u>22,788</u>	<u>18,153</u>

b) Situación fiscal -

Los años 2010 al 2012 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

c) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Como se indica en la Nota 11, la Compañía no realizó transacciones con empresas relacionadas locales y domiciliadas en el exterior, que superen los montos acumulados máximos requeridos para estar obligado a preparar un estudio de precios de transferencia, motivo por el cual la Compañía no requiere de la presentación del estudio de precios de transferencias.

d) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta del año -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>578,380</u>	<u>504,926</u>
Menos - Ingresos exentos	(1,212)	(285,117)
Menos - Gastos no deducibles	<u>29,366</u>	<u>316,079</u>
	<u>28,154</u>	<u>30,962</u>
Utilidad tributaria	606,534	535,888
Tasa impositiva	23%	24%
Utilidad de impuesto a la renta causado	<u>139,503</u>	<u>128,613</u>
Impuesto diferido del año	<u>(95,940)</u>	<u>(10,520)</u>
Costo de impuesto a la renta	<u>43,563</u>	<u>118,093</u>

e) Otros asuntos -

El 21 de noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado.

Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables y se incrementa el impuesto a la salida de divisas ISD del 2% al 5%, con ciertas excepciones en el pago de dividendos al exterior.

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

7) Impuesto a la renta diferido -

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Que se realizará después de 12 meses	35,695	130,109
Que se realizará dentro de 12 meses	<u>1,250</u>	<u>2,776</u>
	<u>36,945</u>	<u>132,885</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido neto es el siguiente:

	<u>Por propiedades y equipo</u>
Impuestos diferidos pasivos:	
Al 1 de enero del 2011	143,405
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(10,520)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	132,885
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(95,940)</u>
Al 31 de diciembre del 2012	<u>36,945</u>

8) OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO

Jubilación patronal

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2012 y 2011 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Desahucio

Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador. El empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de descuento	8.00%	8.00%
Vida laboral promedio remanente	-	6.5
Futuro incremento salarial	3.00%	3.00%
Futuro incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	8.90%	8.90%
Antevidad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

Movimiento:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al 1 de enero	58,038	57,988
Incrementos	-	1,162
Disminuciones	(1,333)	(1,112)
Saldo al 31 de diciembre	<u>56,705</u>	<u>58,038</u>

14. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 comprende 3.754.519 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

La Compañía destina parte de la utilidad neta del año a esta reserva, es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

De capital

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que la

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo de 2000. Durante el 2011, la reserva de capital fue transferida a resultados acumulados, según lo dispuesto en la Resolución No. SC/CI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital pagado cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva de capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados por aplicación inicial de NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio terminado concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

16. **DIVIDENDOS PAGADOS**

Previa aprobación de la Junta General de Accionistas, durante el 2012 se efectuó la declaración y pago de dividendos sobre utilidades del año 2011 por US\$329,215.

17. **ACTIVOS ENTREGADOS EN GARANTIA**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía mantiene en garantía los siguientes activos por obligaciones contraídas:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Obligaciones garantizadas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	Préstamos de Autosharecorp S.A.	2,356,875	2,356,875
Edificios	Préstamos de Autosharecorp S.A.	887,021	911,038
		<u>3,243,896</u>	<u>3,267,913</u>

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Asesorías y honorarios profesionales	67,162	39,985
Impuestos, contribuciones y multas	36,709	76,456
Servicios básicos	-	20,447
Provisión de cuentas incobrables	19,594	80,036
Otros	10,749	27,509
	<u>134,214</u>	<u>244,433</u>

19. CONTRATOS

i) Contrato de arrendamiento

Mediante contrato suscrito el 6 de enero de 2010, la Compañía arrienda a Autosharecorp S.A. el inmueble ubicado en la Av. Carlos Julio Arosemena km 2 1/2 en la ciudad de Guayaquil, para la exhibición y venta de vehículos, prestación de servicios de taller para la reparación de automotores y atención a sus clientes.

El plazo de este contrato es de un año a partir de la fecha de suscripción, su renovación es automática a menos que una de las partes notifique su terminación.

ii) Contrato de uso de marca

Mediante contrato suscrito el 24 de enero de 2011, la Compañía otorga a Autosharecorp S.A. el uso de marca "Orgu" para su explotación en el territorio nacional.

Durante el año 2012, Autosharecorp S.A. canceló a la Compañía la suma de US\$400,000 por este concepto.

El plazo de este contrato es de 5 años a partir de la fecha de suscripción, su renovación es automática a menos que una de las partes notifique su terminación.

iii) Contrato de prestación de servicios técnicos especializados

Mediante contrato suscrito el 1 de enero de 2011, Mareadvisor S.A. se obliga a prestar a la Compañía, servicios técnicos especializados de talento humano, finanzas, contraloría y auditoría interna, supply chain, tecnología, sistemas y marketing.

Durante el año 2012, la Compañía reconoció gastos por este concepto por la suma de US\$12,514 (2011: US\$11,951).

El plazo de este contrato es de un año a partir de la fecha de suscripción, su renovación es automática a menos que una de las partes notifique su terminación.

COMERCIAL ORGU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

iv) Fideicomiso de Garantía

El Fideicomiso de Garantía "Fideicomiso Automotriz Orgu" fue constituido mediante escritura pública celebrada el 6 de agosto del 2007; su constituyente y beneficiario es Comercial Orgu S.A., quien aportó US\$100 para la constitución del patrimonio autónomo. El Fideicomiso es administrado por Administradora de Fondos y Fideicomiso FIDEVAL.

El Fideicomiso tiene como objeto servir como garantía y eventual fuente de pago de las obligaciones directas e indirectas, que hubiere obtenido cada uno de los constituyentes adherentes (clientes por compras de vehículos). Además de lo mencionado, los constituyentes adherentes transferirán al patrimonio del Fideicomiso los correspondientes vehículos a fin de garantizar sus respectivas obligaciones con los distintos tipos de entidades financieras con las cuales los clientes financiaron la adquisición de vehículos.

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para desarrollar plenamente su objeto, sin exceder el plazo máximo establecido en la Ley (80 años).

v) Compra de terreno, constitución de Fideicomiso de Garantía y Comodato Precario

Mediante escritura pública del 4 de julio del 2012, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de julio del 2012, se instrumenta la compraventa de un lote de terreno a un precio de US\$1,361,548, los cuales serán cancelados por Orgu a la compañía Nuvox S.A. de la siguiente forma: US\$130,000 a la fecha de suscripción del contrato, US\$31,548 a la fecha de inscripción del contrato ante el registrador de la propiedad y 36 cuotas mensuales y sucesivas de US\$35,965 a partir de agosto del 2012, éste pago mensual incluye intereses que se calcularán a una tasa del 5% anual.

Con el propósito de garantizar la operación antes descrita, las partes constituyeron un fideicomiso de garantía, mediante el cual Orgu entregó el dominio del inmueble al Fideicomiso de Garantía Nuvox / Orgu, constituyéndose en el patrimonio autónomo del fideicomiso.

El Fideicomiso de Garantía Nuvox / Orgu, entrega a préstamo para uso de Orgu el terreno bajo la modalidad de comodato precario, estando obligada la Compañía a restituir el bien cuando así lo solicitare la fiduciaria; considerando que Orgu será el único beneficiario del uso del bien, este será el responsable ante Nuvox, el Fideicomiso y las autoridades por la utilización y conservación del mismo.

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para desarrollar plenamente su objeto, sin exceder el plazo máximo establecido en la Ley (80 años).

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * *