

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011)

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Descripción del Negocio

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA (la Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 15 de julio de 1983 e inscrita en el registrador mercantil el 19 de noviembre del mismo año. Su actividad principal consiste en el servicio de hospedaje en hoteles. La Compañía se encuentra domiciliada en la provincia de Galápagos, cantón Santa Cruz, parroquia Puerto Ayora.

Si se analizan comparativamente los estados financieros adjuntos, se debe considerar la inflación registrada del 4% por la variación en los índices de precios al consumidor, lo cual afecta determinados importes registrados en los estados financieros adjuntos por el año que terminó el 31 de diciembre del 2012.

(2) Principales Políticas Contables

(a) Bases de Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional y de curso legal del Ecuador desde marzo del 2000. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en algunos casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

Para Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA, éstos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF. La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” en la preparación de estos estados financieros. Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía en sesión del 25 de mayo del 2013.

(b) Uso de Estimaciones y Juicios

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Vida útil de propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía ha determinado que la vida útil actual de los activos responde al patrón esperado de uso futuro de los bienes, consecuentemente la estimación al 31 de diciembre del 2012 es razonable.

Deterioro de propiedades, planta y equipos

La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen las propiedades, planta y equipos a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos por impuesto a la renta diferido

Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

Obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina mediante valoraciones actuariales. Las valoraciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Provisiones

Dadas las incertidumbres inherentes al reconocimiento de las provisiones, los desembolsos utilizados para cubrir el importe real de las mismas puede diferir; sin embargo, la gerencia manifiesta que la determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores, actuarios o peritos.

(c) Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

(d) Inventarios y Costo de Ventas

Los inventarios se encuentran medidos al menor entre el costo y su valor neto de realización (VNR). Este importe representa el precio de venta estimado menos los costos necesarios para su disposición.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición que implica los costos de importación capitalizables hasta la fecha de presentación del estado de situación financiera menos los descuentos realizados en base a la negociación y más todos los costos necesarios para dejar al inventario apto para ser vendido o utilizado.

Los rubros que componen los inventarios se encuentran valuados a su costo promedio ponderado de adquisición.

El costo de ventas representa el costo de reposición de los inventarios al momento de la venta, expresado en dólares americanos al cierre del ejercicio.

(e) Propiedades, Planta y Equipos

Reconocimiento

Se reconoce como propiedades, planta y equipos a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la Compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipos se medirán inicialmente por su costo. El costo de las propiedades, planta y equipos comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizado.

En caso de que se construya una propiedad o instalación, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento

Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de las propiedades, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de las propiedades, planta y equipos requiere ser remplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedades, planta y equipos.

Método de depreciación, vidas útiles y valor residual

El costo de las propiedades, planta y equipos se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	55
Equipos de computación	3
Instalaciones, muebles, enseres, equipo de oficina y maquinaria	10
Vehículos	5

Las construcciones en curso no se deprecian y se capitalizan todos los costos necesarios para construir el activo como una construcción en curso. Desde el primer instante en que el activo se encuentre apto para ser utilizado y en las condiciones necesarias que estime la gerencia, este activo se comenzará a depreciar por la vida útil razonable que de acuerdo a la expectativa de uso se estime conveniente.

Baja de propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipos equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del periodo. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro

Al final de cada período la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(f) Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta corriente como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables, sean éstas deducibles o exentas.

Tarifa impuesto a la renta año 2011 y sucesivos

De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, a partir del año 2011:

<u>Tarifa</u>	<u>Año</u>
24%	2011
23%	2012
22%	2013

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponderables o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero.

Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros.

(g) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación. Para determinar esta estimación se emplea el criterio técnico de un especialista para soporte de la provisión registrada.

(h) Obligaciones por Beneficios Definidos

Jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio

El importe de las obligaciones por beneficios definidos es determinado utilizando el Método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, realizado por una compañía independiente de actuarios calificada.

Las ganancias o pérdidas que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Vacaciones

La Compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio el final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

(i) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos futuros y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(j) Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento. En general este costo no difiere sustancialmente del valor razonable.

(k) Compensaciones de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

(l) Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero. Los principales activos financieros con los que cuenta la compañía son las cuentas por cobrar comerciales, documentos y otras cuentas por cobrar.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar comerciales, documentos y otras cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar comerciales, documentos y otras cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre del 2012, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no amortizar los flujos de efectivo no son significativos, razón por la cual se mantienen a su valor nominal.

Las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar 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.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero (expira la acción de cobro); o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del mismo; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Si se trata de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, éstas se dan de baja cuando han expirado los derechos de cobro de las mismas, se ha declarado la quiebra legal del cliente o cuando no se espere obtener ningún beneficio económico.

(m) Pasivos Financieros

Préstamos

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

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para el pago de bienes y servicios es de 30 días.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

Baja de un pasivo financiero

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es remplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales remplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

(n) Modificaciones e Incorporación de Nuevas Normas Financieras – Pronunciamientos Recientes

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

	<u>Normas Enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

Normas Nuevas o Enmendadas

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

	<u>Normas Enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios a empleados (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros independientes (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Gerencia estima que la aplicación de esta normativa comenzará a partir de su fecha de vigencia y no generará un impacto significativo en los estados financieros.

Mejoramiento a las NIIF Ciclo 2009 – 2011 (Mayo 2009)

NIIF 1	Aplicación repetida de la NIIF 1 Costos por Préstamos	Enero 1, 2013
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación del equipo de servicio	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de los instrumentos de patrimonio	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia e información del segmento para los activos y pasivos totales	Enero 1, 2013

(3) Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2012 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2011.

En la preparación de estos estados financieros con arreglo a la NIIF 1, la Compañía ha corregido retroactivamente los saldos que figuraban en los estados financieros del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2011 de acuerdo con lo requerido por las citadas NIIF, aplicando todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas totales.

(a) Las principales excepciones obligatorias en su caso, son las siguientes:

Estimaciones

Las estimaciones de una entidad realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según las NEC (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueron erróneas.

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

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo NEC ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

- (b) Dentro de las principales exenciones optativas aplicadas por la Compañía se pueden mencionar las siguientes:

Uso del valor razonable como costo atribuido

La entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedad, planta y equipo por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

La entidad que adopta por primera vez las NIIF podrá elegir utilizar una revaluación según NEC de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- al valor razonable;
- al costo, o al costo depreciado según las NIIF, ajustado para reflejar, por ejemplo, cambios en un índice de precios general o específico.

La Compañía ha aplicado la exención que le permite revaluar sus activos y tomar este reavalúo como costo atribuido a la fecha de transición. Los activos que fueron objeto de la revaluación fueron los inmuebles que posee la compañía; para el efecto se contrató los servicios de un profesional externo (perito) para establecer el valor de mercado de los inmuebles y tomar este valor como costo atribuido a la fecha de transición. Posterior a este reconocimiento y de acuerdo a la política contable seleccionada, la Compañía ha manifestado su intención de medir sus activos aplicando el modelo del costo.

Obligaciones por beneficios definidos

Según la NIC 19 Beneficios a los Empleados, una entidad puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que una entidad 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, una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede optar por reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizase el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si una entidad que adopta por primera vez las NIIF utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

La Compañía no aplicará el “Método de la Banda de Fluctuación” para reconocer una ganancia o pérdida actuarial ya que aplicará el método de reconocimiento inmediato permitido por la NIC 19, es decir, aplicará el reconocimiento inmediato en los resultados del período cualquier importe generado por una ganancia o pérdida actuarial producida a consecuencia de los cambios en las diferentes variables estadísticas aplicadas en el cálculo actuarial.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(c) Conciliación Entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC y las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

Conciliación del estado cambios en el patrimonio

		31 de diciembre <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a NEC	US\$	436,184
Valuación de propiedades, planta y equipos		453,625
Depreciación acumulada por valuación de propiedades, planta y equipos		27,847
Provisión por jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio		(14,150)
Reconocimiento neto de impuesto diferido		<u>(3,287)</u>
Total patrimonio neto atribuible a los socios de acuerdo a NIIF	US\$	<u>900,219</u>
Efecto neto por transición a NIIF	US\$	<u>464,035</u>

Conciliación del estado de resultado integral

		31 de diciembre <u>2011</u>
Utilidad de acuerdo a NEC	US\$	52,233
Reversión del gasto de depreciación de propiedades, planta y equipos		(26,363)
Gasto de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio		14,150
Reconocimiento de impuesto diferido		<u>2,931</u>
Utilidad de acuerdo a NIIF	US\$	<u>42,951</u>
Efecto neto por transición a NIIF	US\$	<u>(9,282)</u>

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Notas explicativas de los ajustes por conversión a NIIF:

Reconocimiento de impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance.

Los ajustes aplicados en el reconocimiento de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos por impuestos diferidos. Los efectos netos de las diferencias temporarias representaron el registro de activos por impuestos diferidos por US\$6,683 al 31 de diciembre del 2011 producto del ajuste de la valoración de los inmuebles de acuerdo a él avalúo realizado por un perito calificado y pasivo por impuesto diferido por US\$3,396 al 31 de diciembre del 2011 producto del ajuste de la provisión por jubilación e indemnizaciones por desahucio de acuerdo al cálculo del estudio actuarial realizado por una compañía de actuarios calificada.

(4) Efectivo en Caja y bancos

El detalle en caja y bancos al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>01/ene/11</u>
Efectivo en caja	US\$	1.300	1.300	500
Depósitos en bancos		232.594	14.009	682
Tarjetas de crédito		2.507	3.309	965
Efectivo en caja y bancos	US\$	<u>236.401</u>	<u>18.618</u>	<u>2.147</u>

(5) Otras Cuentas por Cobrar

Un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>01/ene/11</u>
Anticipos a proveedores	US\$	28.938	4.147	10.393
Depositos en garantía		2.565	3.434	990
Prestamos y anticipos a funcionarios y empleados		17.218	-	-
Anticipo de impuesto a la renta		13.215	8.273	-
Impuesto a la renta - crédito tributario		25.678	-	-
Impuesto al valor agregado - credito tributario		5.889	43.353	34.756
	US\$	<u>93.503</u>	<u>59.207</u>	<u>46.139</u>

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Inventarios

Un detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Suministros de restaurante y bar	US\$	26.481	17.941	8.766
Suministros de oficina y limpieza		11.652	8.002	4.477
Menaje de salón y habitaciones		15.936	15.408	3.806
Loza y cristalería		21.665	19.882	7.553
Materiales, repuestos y accesorios		4.508	8.443	3.902
	US\$	<u>80.242</u>	<u>69.676</u>	<u>28.504</u>

(7) Propiedades, Planta y Equipos

Un detalle de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, es el siguiente:

	<u>2011</u>		<u>2012</u>		
	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transfe-</u>
	<u>31/12/2010</u>		<u>31/12/2011</u>		<u>rencia</u>
					<u>31/12/2012</u>
Costo:					
Terrenos	5.513	-	5.513	-	5.513
Edificios	941.752	-	941.752	966.605	1.908.357
Instalaciones	-	-	-	-	-
Maquinarias y Equipos	46.269	19.252	65.521	19.077	84.598
Muebles y enseres	27.002	27.178	54.180	13.162	67.342
Equipos de Computacion	10.613	9.679	20.292	2.409	22.701
Construcciones en Proceso	571.672	394.933	966.605	(966.605)	-
Otros	5.004	-	5.004	1.604	6.608
	<u>1.607.825</u>	<u>451.042</u>	<u>2.058.867</u>	<u>36.252</u>	<u>2.095.119</u>
Depreciacion Acumulada	<u>(80.483)</u>	<u>(26.918)</u>	<u>(107.401)</u>	<u>(46.812)</u>	<u>(154.213)</u>
	<u>1.527.342</u>	<u>424.124</u>	<u>1.951.466</u>	<u>(10.560)</u>	<u>1.940.906</u>

(8) Deuda a Largo Plazo

El resumen de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, es el siguiente:

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>01/ene/11</u>
Con instituciones financieras :				
Corporación Financiera Nacional con vencimientos trimestrales hasta octubre del 2020 y tasa de interés fija del 9,18 % anual	US\$	1.000.000	-	-
Banco Pacífico con vencimientos mensuales hasta del 2015 y tasa de interes fija del 10,35% anual		-	767.383	513.440
Total deuda a largo plazo		1.000.000	767.383	513.440
Menos vencimientos circulantes		76.700	-	-
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	US\$	<u>923.300</u>	<u>767.383</u>	<u>513.440</u>

Los vencimientos agregados de la deuda a largo plazo para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre del 2013 son como sigue:

2014	US\$	102.589
2015		102.589
2016		102.589
2017		102.589
2018		102.589
2019		102.589
2020		102.589
2021		102.589
2022		<u>102.588</u>

(9) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	(11.549)	(12.979)
Impuesto a la renta diferido		-	2.931
	US\$	<u>(11.549)</u>	<u>(10.048)</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 23%. Dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuesto a la Renta – crédito tributario

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta – crédito tributario por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	US\$	(14.122)	1.576
Impuesto a la renta corriente		11.549	12.979
Pago de impuesto a la renta del año anterior		-	(1.576)
Anticipo de Impuesto a la renta		-	(9.694)
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		(25.678)	(17.408)
	US\$	<u>(28.251)</u>	<u>(14.122)</u>

(10) Otras Cuentas y gastos acumulados por pagar

El siguiente es un resumen de otras cuentas y gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero del 2011:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>01/ene/11</u>
Préstamos a socios	US\$	134.350	160.750	93.740
Avances y anticipos recibidos		153.846	81.948	31.309
Honorarios profesionales		15.104	-	182.553
Ingresos recibidos para terceros		12.483	17.892	8.139
Impuesto al valor agregado		16.398	-	-
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		4.830	3.017	6.137
Nómina y beneficios sociales por pagar:				
Aportes personal y patronal		6.634	6.248	4.605
Sueldos y salarios		-	25.627	-
Decimo tercer y cuarto sueldos		33.255	15.217	12.631
Vacaciones		19.189	19.637	9.684
Participacion trabajadores en las utilidades		10.092	11.508	8.975
Otros		1.972	978	757
	US\$	<u>408.154</u>	<u>342.822</u>	<u>358.531</u>

De acuerdo con las leyes laborales, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades en US\$10.092 (US\$11.508 y US\$8.975 al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, respectivamente).

(11) Obligaciones por beneficios definidos

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero del 2011	US\$	6.592	1.204	7.796
Pérdida (Ganancia) actuariales		1.254	531	1.785
Costo por servicios actuales		3.269	755	4.024
Costo financiero del período		461	84	545
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero del 2011		11.576	2.574	14.150
Pérdida (Ganancia) actuariales		(3.735)	(719)	(4.454)
Costo por servicios actuales		6.128	2.074	8.202
Costo financiero del período		810	180	990
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2012	US\$	14.779	4.110	18.889

Según se indica en la nota 3(h), todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal. La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el “Método de Crédito Unitario Proyectado”, con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2012 y 2011 asciende a US\$14,779 y US\$11,576, respectivamente, los cuales no superan los diez años de tiempo de servicio.

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros son los siguientes:

	2012	2011
Tasa de descuento	7,00%	7,00%
Tasa de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%	2,50%
Tabla de rotación (promedio)	8,90%	8,90%
Vida laboral promedio remanente	7,0	6,9

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

(12) Patrimonio de los Socios

Aporte para Futuro Aumento de Capital

La Ley de Compañías faculta a las entidades sujetas a su control a realizar aumentos a su capital que pueden provenir de numerarios, especies, sean estos bienes muebles o inmuebles que correspondan a la actividad de la Compañía, capitalización de reservas, o compensación de créditos. Estos deben ser capitalizados en un plazo no mayor a doce meses a partir de su constitución.

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. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. El monto mínimo requerido para apropiación para reserva legal de la utilidad neta del año 2012 asciende a US\$4,564.

(13) Flujos de Efectivo

En el año que terminó al 31 de diciembre del 2012 la Compañía pagó US\$77,303 (US\$65,638 en 2011) por intereses y US\$25,678 (US\$28,678 en 2011) por impuesto a la renta

(14) Administración de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros, riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas y su aplicación de manera efectiva.

El Directorio revisa ya cuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación.

Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado esta principalmente relacionada con las obligaciones de la compañía.

Riesgo de Crédito

Se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los principales transacciones que realiza la Compañía son con clientes extranjeros que vienen de turismo al país y pagan su consumos de contado o con tarjetas de crédito. También tiene transacciones con las agencias de viaje con crédito menor a 30 días.

Riesgo de liquidez

La compañía monitorea su riesgo de liquidez mediante el control de los vencimientos de sus activos y pasivos financieros.

Riesgo de Tipo de Cambio

El Riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de Caja futuros de un instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital

La compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la compañía para continuar operando y mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre del 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la compañía.

(15) Eventos Subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de junio de 2013) no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.