

## **INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.**

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

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Mediante Escritura Pública otorgada ante Notaría Pública del Cantón Guayaquil el 24 de noviembre de 1987, aprobada mediante Resolución 6310, del 17 de diciembre de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 18 de diciembre de 1987 se constituyó la Compañía INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A. con domicilio en la ciudad de Guayaquil. La actividad actual de la empresa está relacionada a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados y su ubicación actual es Luque 127 y Pedro Carbo.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

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

Los estados financieros de INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 1 de febrero del 2012 y 11 de febrero del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

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

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

**2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**2.4 Propiedades y equipos**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7

**2.4.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

**2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**2.6.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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

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

## **2.8 Beneficios a empleados**

**2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año.

**2.8.2 Participación a trabajadores** - El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

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

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

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

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

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

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

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

### 3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

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

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

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

### 3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

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

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

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipos, y propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 7.1).

- 3.3 **Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador** - Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A. :

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

	Diciembre 31 2011	Enero 1, 2011
	... (en US dólares) ...	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	37,908	61,045
<i>Ajuste por conversión a NIIF:</i>		
Reconocimiento de obligaciones por beneficios definidos (1)	(2,745)	(1,833)
Corrección de errores de años anteriores Depreciación Acumulada (2)	(354)	(3,110)
Baja de cuentas por cobrar incobrables (3)	(2,360)	(120)

Ajuste por baja de provisiones sin sustento de años anteriores (4)	1,088	1,088
Reconocimiento del valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>2,090,281</u>	<u>2,090,281</u>
Patrimonio de acuerdo con NIIF	<u>2,123,718</u>	<u>2,147,351</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) Reconocimiento en la obligación por beneficios definidos: Al 1 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011, fueron realizados ajustes por la aplicación de las NIIF por este concepto y los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de obligación por beneficios definidos por US\$1,833 y US\$2,745 respectivamente y una disminución en Resultados Acumulados Adopción Primera Vez de las NIIF por los mismos importes.
- (2) Corrección de errores de años anteriores depreciación acumulada: Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011 los efectos calculados en la cuenta depreciación acumulada generaron un incremento en los saldos de US\$3,110 y US\$354; respectivamente, así como una disminución de la cuenta Resultados Acumulados por la Adopción por Primera Vez de las NIIF en los mismos importes.
- (3) Baja de cuentas por cobrar: En razón de lo indicado al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011, el efecto de esta desviación y ajuste fue una disminución de las cuentas por cobrar por US\$120 y US\$2,360; así como un disminución de los Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF por el mismo importe.
- (4) Ajuste por baja de provisiones sin sustento de años anteriores: En razón de lo indicado al 1 de enero de 2011, el efecto de esta desviación y ajuste fue una disminución de las provisiones por US\$1,088; así como un incremento de los Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF por el mismo importe.
- (5) Reconocimiento del valor razonable de propiedades de inversión: Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos este ajustes por reconocimiento del valor razonable generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión por US\$2,090,281 así como un incremento en la cuenta Resultados Acumulados por la Adopción Primera Vez de las NIIF en el mismo importe.

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

	...(en US dólares)...
Resultado del año según PCGA anteriores	(23,237)
Reconocimiento del gasto de obligaciones de beneficios definidos (1)	(912)
Disminución en el gasto de depreciación (2)	2,756
Baja de cuentas por cobrar incobrables (3)	<u>(2,240)</u>
Subtotal	<u>(396)</u>
Resultado del año según NIIF	<u>(23,633)</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) Reconocimiento del gasto de beneficios definidos: Según las NIIF, se ha reconocido una provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio que no había sido reconocido según los PCGA anteriores y se adoptó como política el reconocimiento de las ganancias o pérdidas actuariales originadas en la medición de obligación de beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) utilizando el método de la banda de fluctuación. El pasivo por beneficios definidos se incrementó en US\$912 durante el año 2011 y en US\$772 durante el año 2012, lo que produjo un incremento en el gasto de jubilación patronal y desahucio por el mismo importe.
- (2) Ajuste del gasto de depreciación del período: La Compañía aplico la exención establecida en la NIIF 1, al respecto al costo atribuido y se efectuó una revisión de las vidas útiles económicas para el cálculo de la depreciación. En razón de lo indicado, el efecto resultante de este ajuste fue una disminución del gasto de depreciación por US\$2,756, así como un incremento en la utilidad del ejercicio en el mismo importe.
- (3) Baja de cuentas por cobrar: La Compañía al 31 de diciembre de 2011 y 2012 determinó que habían dos clientes que no le iban a pagar. En razón de lo indicado, la Administración decidió dar de baja esas cuentas por un valor total de US\$2,240 y US\$3,360, respectivamente; el efecto resultante de este ajuste fue una disminución de la cuenta por cobrar así como una disminución en la utilidad del ejercicio en el mismo importe.

**3.3.3 Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011**

La Administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIEF	Saldos (en US dólares)	
			Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Efectivo y equivalente de efectivo	Reclasificación de la subcuenta efectivo y equivalente de efectivo a Sobregiros bancarios	Incluidas en Préstamos	506	-
Cuentas por cobrar	Reclasificación de la subcuenta Clientes-Surgesa a Cuentas por cobrar relacionadas	Incluidas en Cuentas por cobrar	315	315
	Reclasificación de la subcuenta Otras cuentas por cobrar a anticipos a proveedores		-	1,000
	Reclasificación de la subcuenta préstamos a accionistas a la subcuenta cuentas por cobrar relacionadas		10	-
Propiedades y equipos	Reclasificación de las subcuentas de terrenos, edificios y construcciones en proceso a la cuenta Propiedades de Inversión	Incluidos en Propiedades de Inversión	599,317	40,740
	Reclasificación de la subcuenta instalaciones a la subcuenta equipo de oficina	Incluidas en Propiedades y equipos	3,859	3,586
Cuenta por pagar	Reclasificación de la cuenta Impuestos por pagar a Pasivos por impuestos corrientes	Incluido en Pasivos por impuestos corrientes	2,210	784

	Reclasificación de la cuenta cuentas por pagar accionistas y relacionadas a la cuenta cuentas por pagar relacionadas a largo plazo	Incluido en Cuentas por pagar relacionadas a largo plazo	607,728	-
	Reclasificación subcuenta otras cuentas por pagar a depósito en garantía	Incluido en Depósito en garantía	2,401	2,931
	Reclasificación subcuenta otras cuentas por pagar a obligaciones con terceros	Incluido en Préstamos	200,000	200,000
	Reclasificación de la subcuenta beneficios por pagar a la cuenta provisiones	Incluidas en Provisiones	5,312	5,223
Capital	Reclasificación de la subcuenta reservas que se encontraban en capital a la cuenta reservas	Incluidas en Reservas	7,011	7,011
Reservas	Reclasificación de reserva de capital a resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF	Incluido a Resultados Acumulados por la Adopción por Primera Vez de las NIIF	49,105	49,105

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	Enero 1, <u>2011</u> ...(en U.S. dólares)...
Caja	50	96
Bancos	<u>9,161</u>	<u>93,107</u>
Total	<u>9,211</u>	<u>93,203</u>
Sobregiro bancario		<u>(506)</u>

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Cientes locales	4,000	24,115
Anticipo a proveedores	-	-
Préstamo al personal	152	885
Otras cuentas por cobrar	<u>3,708</u>	<u>65,112</u>
<b>Total</b>	<u><b>7,860</b></u>	<u><b>90,112</b></u>

Estas transacciones son del giro normal del negocio y no generan interés ni tienen fecha específica de vencimiento.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Costo o valuación	679,267	474,436
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(39,878)</u>	<u>(25,270)</u>
<b>Total</b>	<u><b>639,389</b></u>	<u><b>449,166</b></u>
<i>Clasificación:</i>		
<i>Activos propios</i>		
Muebles y enseres	44,011	7,777
Equipos de oficina	32,426	21,734
Instalaciones	86,349	86,349
Construcciones en proceso	<u>516,481</u>	<u>358,576</u>
<b>Total</b>	<u><b>679,267</b></u>	<u><b>474,436</b></u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Propiedades en construcción al costo	Instalaciones	Total
	...(en U.S. dólares)...				
<i>Costo o valuación</i>					
Saldo al 31 de diciembre, 2010	7,777	2,740	-	86,349	96,866
Adquisiciones	-	<u>18,994</u>	<u>358,576</u>	-	<u>377,570</u>
Saldo al 31 de diciembre, 2011	7,777	21,734	358,576	86,349	474,436
Adquisiciones	36,234	5,743	162,854	-	204,831
Reclasificación de cuenta contable	-	<u>4,949</u>	<u>(4,949)</u>	-	-
Saldo al 31 de diciembre, 2012	<u>44,011</u>	<u>32,426</u>	<u>516,481</u>	<u>86,349</u>	<u>679,267</u>

	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Instalaciones	Total
... (en U.S. dólares) ...				
<u>Depreciación acumulada y deterioro</u>				
Saldos al 31 de diciembre, 2010	2,399	845	11,865	15,109
Ajustes	-	273	(9,874)	(9,601)
Gasto por depreciación	<u>777</u>	<u>475</u>	<u>18,509</u>	<u>19,761</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2011	<u>3,176</u>	<u>1,593</u>	<u>20,500</u>	<u>25,269</u>
Reclasificación	-	275	(275)	-
Gasto por depreciación	<u>3,136</u>	<u>2,563</u>	<u>8,910</u>	<u>14,609</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2012	<u>6,312</u>	<u>4,431</u>	<u>29,135</u>	<u>39,878</u>

7.1 *Aplicación del costo atribuido* - Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades, planta y equipo y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	... Enero 1, 2011 ...		
	Saldo según PCGA anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
... (en U.S. dólares) ...			
<u>Activos propios</u>			
Terrenos	30,000	(30,000)	-
Edificios	55,121	(55,121)	-
Muebles y enseres	7,777	-	7,777
Equipos de oficina	-	2,740	2,740
Vehículo	14,450	(14,450)	-
Instalaciones	<u>89,089</u>	<u>(2,740)</u>	<u>86,349</u>
Total	<u>196,437</u>	<u>(99,571)</u>	<u>96,866</u>

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
... (en US dólares) ...			
<u>Propiedades de Inversión</u>			
<u>Reclasificación:</u>			
Terrenos	230,000	230,000	30,000
Edificios	<u>10,740</u>	<u>10,740</u>	<u>10,740</u>
Total de reclasificaciones	240,740	240,740	40,740
<u>Ajuste:</u>			
Terrenos	627,800	562,020	562,020
Edificios	1,585,118	1,528,261	1,528,261
Reconocimiento del terreno (Troncal) en el año 2010	-	-	<u>200,000</u>
Total de ajustes	<u>2,212,918</u>	<u>2,090,281</u>	<u>2,290,281</u>
Saldo Final NIIF	<u>2,453,658</u>	<u>2,331,021</u>	<u>2,331,021</u>

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

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Proveedores locales	8,317	50,311
Anticipos de clientes	-	201,132
Otras cuentas por pagar	<u>28</u>	<u>12,958</u>
Total	<u>8,345</u>	<u>264,401</u>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

## 10. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario IVA	47,571	30,715
Crédito tributario impuesto a la renta	<u>2,877</u>	<u>2,328</u>
Total	<u>50,448</u>	<u>33,043</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	-	2,210
Retenciones de IVA	100	-
Retenciones en la fuente	<u>1,282</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,382</u>	<u>2,210</u>

### 10.2 Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2012, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2009 hasta el año 2012, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

***Inconsistencias*** - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

***Código Orgánico de la Producción*** - Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del

activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23% y 24% respectivamente.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a Compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a reversar el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral.

## 11 PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No. 324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 1,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los US\$ 5,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

## 12 PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2012	2011
	...(en U.S. dólares)...	
Décimo tercer sueldo	241	551
Décimo cuarto sueldo	1,060	725
Vacaciones	2,970	1,752
Sueldos y bonificaciones a empleados	-	166
IESS por pagar	<u>772</u>	<u>1,030</u>
Total	<u>5,043</u>	<u>4,224</u>

- 12.1 Participación a Trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

### 13 OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de obligaciones por beneficios definidos se muestra a continuación:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Jubilación patronal	2,424	1,887	1,234
Bonificación por desahucio	<u>1,093</u>	<u>858</u>	<u>599</u>
Total	<u>3,517</u>	<u>2,745</u>	<u>1,833</u>

La Compañía registró los ajustes por la provisión de la jubilación patronal y desahucio para sus trabajadores en base a los cálculos actuariales realizados por un actuario independiente.

- 13.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,887	1,234
Costo de los servicios del período corriente	740	638
Costo financiero	132	87
Ganancias actuariales	<u>(335)</u>	<u>(72)</u>
Saldos al fin del año	<u>2,424</u>	<u>1,887</u>

- 13.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Saldos al comienzo del año	858	599
Costo por servicio	243	228
Costo financiero	60	42
Ganancias actuariales	<u>(68)</u>	<u>(11)</u>
Saldos al fin del año	<u>1.093</u>	<u>858</u>

#### 14 PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo:</u>		
Inverimdos S.A.	-	280
Pesquera del Carmen S.A	100,000	100,000
Exaimpro S.A.	15	15
Surgesa S.A	-	325
Accionistas	<u>333</u>	<u>-</u>
Total	<u>100,348</u>	<u>100,620</u>
<u>Cuentas por pagar a largo plazo:</u>		
Heda. Celia María C.A.	27,662	23,618
Sulagro S.A.	-	11,453
Agrisacsa S.A.	2,000	2,005
Inverimdos	174,720	130,000
Surgesa S.A.	30,000	-
Bionatural S.A.	5,000	-
Accionistas	<u>884,607</u>	<u>440,643</u>
Total	<u>1.123,989</u>	<u>607,719</u>

Los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones y por relaciones comerciales.

#### 15 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

**15.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (800 al 31 de diciembre del 2011 y 1 de enero del 2011), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**15.2 Aportes futuras capitalizaciones** - Corresponden a valores aprobados por la junta de accionistas donde decidieron que los préstamos realizados por los accionistas, se utilizaran para realizar un futuro aumento de capital.

- 15.3 **Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 15.4 **Reserva Facultativa** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 15.5 **Resultados Acumulados** - Un resumen de los Resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2011</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero1, <u>2011</u>
Resultados Acumulados – distribuibles	(30,347)	(23,261)	372
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>2,135,015</u>	<u>2,135,411</u>	<u>2,135,411</u>
Total	<u>2,104,668</u>	<u>2,112,150</u>	<u>2,135,782</u>

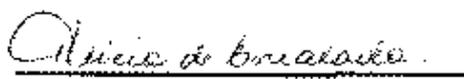
Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

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

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (1 de abril del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

  
 Sra. Alicia Villacís de Encalada  
 Representante Legal

  
 Elena Estrella Aguilera Salcedo  
 Contadora