

**INMOBILIARIA NALON S.A.**

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, expresados en USD dólares.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde julio de 1990 y su objetivo principal consiste en la actividad inmobiliaria en todos sus campos y además la empresa podrá realizar todo tipo de inversiones en bienes, servicios, valores y títulos, en acciones o participaciones en otras compañías o asociarse y formar consorcios.

Adicionalmente podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con el objeto social.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, no obstante por acuerdo o resolución de los accionistas y la Junta General, podrá abrir sucursales, agencias y representaciones en cualquier parte del país y en el exterior.

No tiene registrado personal en relación de dependencia ni ejecutivos, a más de tener nombrados Presidente y Gerente General, los cuales no perciben ninguna remuneración.

2.- DESCRIPCIÓN DE PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA:

Las pequeñas y medianas empresas son las que:

- (a) No tienen obligación pública de rendir cuentas, y
- (b) Que no publican estados financieros con propósitos de información general para usuarios externos.

De acuerdo a la legislación relevante sobre NIIF, Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010, "Reglamento para la aplicación de estas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías", donde se determina que la empresa califica como parte del tercer grupo, ya que no cumple con todos los requisitos indicados a continuación:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores (promedio anual ponderado).

**3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES**

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Tal como lo requiere la norma internacional de información financiera 1: primera adopción (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012.

- 3.1 Bases de Presentación.- Los presentes estados financieros constituyen los primeros estados financieros anuales de la compañía, preparados conforme a NIIF, emitidas por el IASB, las cuales han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas en las normas internacionales. Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la compañía, fueron preparados de acuerdo con lo establecido en las NEC a sus valores y costos históricos dolarizados.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables, también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

3.2 Marco legal del proceso de adopción NIIF**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Pronunciamientos contables y regulatorio en Ecuador**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

**Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

Autorización de publicación los estados financieros

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de Accionistas de la empresa; siendo el representante legal, que debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.

Uniformidad en la presentación

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación.
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

Comprensibilidad

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios, por el efecto de la influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

**Materialidad (Importancia Relativa) y agrupación de datos**

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

Fiabilidad

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.

Esencia sobre la forma

Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos. En síntesis, la prudencia no permite el sesgo.

Integridad

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.



Comparabilidad

Para que los usuarios puedan comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, e identificar las tendencias de su situación financiera y rendimiento financiero. Los usuarios también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, para evaluar su situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo relativos. Por tanto, la medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la empresa, a través del tiempo para esa empresa y también de una forma uniforme entre empresas. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

Oportunidad

La oportunidad implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Si hay un retraso indebido en la presentación de la información, ésta puede perder su relevancia.

Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

Equilibrio entre costo y beneficio

Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla, la evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. Además, los costos no son soportados necesariamente por quienes disfrutan de los beneficios y con frecuencia disfrutan de los beneficios de la información una amplia gama de usuarios externos.

Situación financiera

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.



- (b) Un pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

4.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describe las principales bases contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

4.1- Bases de Presentación de conjunto completo de estados financieros

Los estados financieros adjuntos se ha preparado de acuerdo con las NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías; se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico. La preparación de estos estados financieros conforme a NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables; también exige que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:

Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los Señores Accionistas en la junta general.

Por primera vez de acuerdo con lo establecido en la NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

En la nota 6, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio 2012, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2012.



Los estados financieros correspondientes al año 2011, fueron aprobados por la junta general de Accionistas celebrada el 30 de marzo de 2012, los cuales fueron elaborados de acuerdo a principios contables aceptados en el Ecuador (Normas NEC), por lo cual no coinciden con los saldos presentados en el estado de situación comparativo bajo NIIF, presentado adjuntado en el presente informe, los cuales han sido preparados de acuerdo a NIIF.

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": los primeros estados financieros que la empresa presenta conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tuvieron efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial (01-enero-2011).

La empresa adoptó la Norma NIIF, en el periodo de transición que es el año 2011, y los primeros Estados Financieros aplicados con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas clasificadas en el tercer grupo:

Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF se presentan en la Nota N° 5.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Accionistas.



En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 6.4).
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para las Propiedades de inversión. (Nota 6.3).
3. Se ha optado por la utilización del método de participación para el registro de las inversiones en acciones, en base al costo (nota 6.6).

Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2012.

5.- CONCILIACIÓN DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011

La Norma Internacional de Información Financiera Sección 35.12 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

- a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable
- b. Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:
 - La fecha de transición a esta NIIF: y
 - El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC.

Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2011, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

A continuación, se presenta la conciliación del patrimonio neto al final del periodo de transición (2011).



CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Concepto	Nota	Patrimonio neto
Saldo inicial del periodo de transición en NEC, al 31 de diciembre de 2011		345.296,87
Ajustes por aplicación de las Normas NIIF, registro avalúo catastral municipal NIC 40, Propiedades de inversión inmuebles	1	932.742,31
Ajusto por Reclasificación cuentas resultados acumulados (Resolución Superintendencia Cías)	3	(10.597,42)
Ajusto por inversiones en otras compañías, método de participación.	2	(352.047,28)
Total Patrimonio neto a 31/diciembre/2011, NIIF		957.784,16

Los principales ajustes efectuados como consecuencia de la aplicación de NIIF son:

1. Aplicación del Costo Atribuido en la medición inicial, con el valor determinado en la carta de impuesto predial municipal, al 31-dic-2011.
2. Aplicación del Modelo del Costo como reconocimiento inicial de las inversiones en la participación accionaria con reconocimiento posterior en los resultados corrientes por dividendos recibidos.
3. Aplicación de la resolución de la superintendencia de compañías, sobre el tratamiento contable de las cuentas patrimoniales y resultados acumulados.

6.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

6.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios, en el balance se presentarán en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

6.2. Activos Financieros

6.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Mantenedos hasta el vencimiento, c) Otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.



- a) **Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados.**

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

- b) **Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento.**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir, que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

- c) **Otras Cuentas por Cobrar.**

Son importes de derechos a cobrar por servicios, realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si esto fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes. Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

6.3 **Propiedades de inversión**

La Propiedad y Planta fueron reclasificadas como propiedades de inversión, ya que no generaron beneficios económicos por operaciones o para realizar proyectos de acuerdo a su giro normal, tampoco se han depreciado y que la intención de la Gerencia es mantenerlos como bienes de inversión. De acuerdo a NIIF 1, se ha usado el costo atribuido en dólares USA, para su inversiones en estados financieros separados iniciales (párrafo 31), por lo que en su medición inicial, ha utilizado el modelo del costo determinado en la carta de impuesto predial municipal, al 31-dic-2011 y como reconocimiento posterior a diciembre/2012, a su valor revaluado.

Actualmente los bienes inmuebles no están generando beneficios económicos por operaciones o para realizar proyectos de acuerdo a su giro normal, por lo que tampoco se deprecian, ya que la intención de la Gerencia es mantenerlos como bienes de inversión (NIC 40, párrafo 8, a, "un terreno que se tiene para obtener plusvalía a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio).

Después del reconocimiento inicial, la entidad medirá sus propiedades de inversión, aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16, a menos que satisfagan los criterios para ser considerados como activos mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

**6.4 Pérdidas por deterioro de Valor de los Activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y planta e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor; si existiesen tales indicios, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

6.5 INVERSIONES EN ASOCIADAS: Influencia significativa

Esta norma obliga a la entidad a considerar, cuando esté evaluando si tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad participada, la existencia y efecto de los derechos de voto potenciales, que sean ejercitables o convertibles en ese momento.

6.6 Método de la participación

La norma aclara que las inversiones en asociadas sobre las que el inversor tenga influencia significativa, se contabilizarán utilizando el método de la participación, con independencia de que el citado inversor tenga o no inversiones en subsidiarias y elabore estados financieros consolidados.

6.7 Exención a la aplicación del método de la participación

La norma no obliga aplicar el método de la participación cuando la asociada se haya adquirido y se mantenga con la intención de venderla en un plazo de doce meses desde la adquisición. No obstante, deberá existir evidencia de que la subsidiaria ha sido adquirida con la intención de disponer de ella y de que la Gerencia está buscando activamente un comprador. Cuando no se haya vendido la asociada dentro de eso doce meses, se contabilizará utilizando el método de la participación desde la fecha de la adquisición, salvo que sean aplicables otras limitadas circunstancias eximentes especificadas en esta Norma.

6.8 Uso del costo atribuido para inversiones en acciones

Para los primeros estados financieros separados bajo NIIF, en la fecha de transición a NIIF, ha sido considerado como costo atribuido (D5, D7), el ajuste total al importe en libros presentados según los PCGA anteriores (párrafo 31, D15 ii).



6.9 Reconocimiento de pérdidas

Al reconocer su parte en las pérdidas de la asociada, el inversor debe considerar tanto el importe en libros de su inversión en el patrimonio de la asociada, como las demás inversiones a largo plazo que haya realizado en la misma.

6.10 Participación del personal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, si la compañía tuviese personal en relación de dependencia, repartiría a su personal una participación del 15% sobre las utilidades antes del impuesto sobre la renta.

6.11 Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia 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 0.2% 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 con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2012 la empresa ha registrado como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables, dicho valor es de USD 33,347.23 que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente. 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, después de la deducción de la participación a los trabajadores.

6.12 Cuentas Comerciales Por Pagar

Se refieren las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento hasta un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado. Se asume que no existen componentes de financiación.

6.13 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

6.14 Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.



6.15 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

6.16 Gestión de Riesgo Financiero

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la junta general de accionistas, Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, el principal aspecto a destacar es:

- Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación.

7.- INVERSIONES EN ACCIONES EN OTRAS COMPAÑÍAS:

Se detallan de la siguiente manera:

- a) ROSAMONT S.A.
84.35% de participación
Saldo según acciones 31/dic/2012 84,350.00
Valor de la participación 495.491.35
- b) San Sebastián S.A.
99% de participación
Saldo según acciones 31/dic/2012 1,980.00
Valor de la participación *1 85.567.93



c)	Vista Hermosa S.C.C. 99% de participación Saldo según acciones 31/dic/2012	198.00
	Valor de la participación *1	1'028.930.80
d)	Inversiones Selectas INSELESA S.A. 16.63 % de participación Acciones al 31/dic/2012	133.00
	Valor de la participación *1	855.383.38
e)	Inversiones en INMANEG S.A. 50.0 % de participación Saldo acciones al 31/dic/2012	2,000.00
	Valor de la participación	591.08
f)	Inversiones en LURAGO S.A. 50.0 % de participación Saldo acciones al 31/dic/2012	5,000.00
	Valor de la participación	81.417.33
g)	Inversiones en INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A. 33.33% de participación Saldo acciones al 31/dic/2012	3,400.00
	Valor de la participación, no disponible	
h)	Inversiones en ALIMENTOS TAWA S.A. 20.0% de participación Saldo acciones 31/dic/2012	160.00
	Valor de la participación	(45.663.06)
	Aportes Futura Capitalización	177,400.00
i)	Otras Inversiones en acciones Saldo neto al 31/dic/2012	0.94
	Total Inversiones en acciones	2'776,340.75
		=====

* La Gerencia ha indicado que la intencionalidad de las inversiones en acciones es su tenencia por tiempo indefinido, sin ejercer control ni influencia significativa sobre las decisiones y políticas financieras y operativas en dichas empresas inversoras

*1 La Gerencia ha obtenido de estas empresas los valores de participación a dic-2012, de las otras inversiones en otras acciones, se ha utilizado como costo atribuido, los valores mantenidos en sus estados financieros de acuerdo a los PCGA anteriores (NEC).

8.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Este rubro se resume de la siguiente manera:

Terreno Solamar, saldo de 31/12/2011	2,000.75
Terreno Avalúo catastral Solamar, 31/12/2012	657,199.25
Edificio Avalúo catastral Solamar, 31/12/2012	322,494.56



Adición 2011, Terreno Cuadra Vieja *	415,402.00
Adición 2012, Terreno (derechos) Campos Verdes	156,801.70
Edificios (437596), saldo de 31/12/2012	9,739.72
Terreno de Edificio, avalúo 31/12/2012	67,523.45
Edificios, avalúo a 31/12/2012	39,247.81
Suman	<u>1'670,409.24</u> =====

* De acuerdo a la carta de avalúo predial, se tiene un valor de USD 295,426.69, siendo que la Gerencia mantiene el valor del costo de adquisición, por considerar el mas razonable.

9.- PASIVO LARGO PLAZO, OBLIGACIONES POR PAGAR A TERCEROS

No se devengan intereses ni existen plazos de vencimiento y corresponde a préstamos recibidos, para el funcionamiento de la empresa y corresponde a:

Santiago Vergara Almcida	<u>546,844.67</u>
--------------------------	-------------------

10.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de Inmobiliaria Nalón S.A. es de USD 2.000 dividido en 200 acciones ordinarias y nominativas de USD 10.00 cada una.

11.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 10% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

12. RESULTADOS ACUMULADOS

De acuerdo a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (octubre-2011), se establece con esta denominación y como de grupo; teniendo como subcuentas a: reserva de capital, reserva por donaciones, resultados acumulados por adopción por primera vez de NIIF, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, utilidades de compañías holding y controladoras; establece su tratamiento contable, siendo que su saldo como adopción primera vez es de USD 1'474,494.29.

**13. RESERVA DE CAPITAL**

En esta cuenta se tenía registrado los valores por la actualización de las acciones al VPP. En el ejercicio 2008, se ajustaron al VPP por un valor de USD 1,218.01, quedando un saldo de USD 354,836.08, hasta el cierre del ejercicio económico 2010 y en el año 2011, se registró el ajuste por el impuesto a la renta del año 2008 por USD 2,788.80, además por efectos NIIF y cumplimiento de normativa expedida por la Superintendencia de Compañías, se agrupó en la cuenta de Resultados acumulados.

14. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por efectos de aplicación NIIF, de las propiedades de inversión y de la actualización de las inversiones al 31-dic-2012, esta cuenta está agrupada por:

Registro de derechos en Campos Verdes S.A.	154,301.70
Revalorización propiedades de inversión 2012	55,291.17
Actualización participac. Vista Hermosa 2012	1'039,326.04
Actualización participac. SN SEBASTIAN 2012	86,452.25
Actualización participac. INSELESA 2012	855,383.38
Subtotal al 31/dic/2012	<u>2'190,754.54</u>

15.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

A la fecha del presente informe, la Administración Tributaria no ha revisado los ejercicios económicos desde su constitución.

16.- EVENTOS SUBSECUENTES

- a) En el registro oficial n° 494, de diciembre 31 de 2004, se omitieron ciertas reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, referentes a los precios de transferencia de las operaciones realizadas con partes relacionadas; estas reformas son aplicables a partir del año 2005 e incluye la presentación del estudio integral de precios de transferencia.
- b) Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 28 de 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



- c) Mediante publicación en el suplemento del registro oficial 351, de 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entra en vigencia para el año 2011; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles.

17.- MEMORIA DE GESTIÓN DEL ADMINISTRADOR

Hasta la fecha de emisión del presente informe, la memoria de gestión de la Gerencia, todavía está en proceso de elaboración.
