

**Inversión y
Desarrollo INVEDE
S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Bases para calificar la opinión

Tal como se indica en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, los gastos por participación a trabajadores y bonificación a ejecutivos están presentados después de la utilidad operacional. Las normas internacionales de información financiera requieren que estos gastos sean considerados como beneficios a empleados incluyéndolos como parte de los gastos operacionales.

Opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por la presentación del asunto descrito en el párrafo de bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

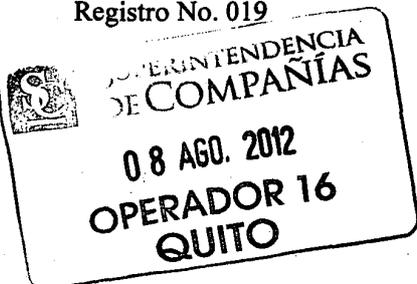
Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 11 de marzo del 2011 y 1 del marzo del 2010, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 2, Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. es una subsidiaria de Corporación Favorita C.A., razón por la cual, los estados financieros adjuntos están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora preparados de acuerdo a NIIF y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 12, 2012
Registro No. 019



Mario Hidalgo
Licencia No. 22266

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Bancos	5	573	176	396
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	642	751	272
Inventarios		8	10	9
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	800	800	
Otros activos financieros	8	<u>1,139</u>		
Total activos corrientes		<u>3,162</u>	<u>1,737</u>	<u>677</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	10	37,423	38,151	38,885
Propiedades y equipo	11	1,281	1,473	1,453
Inversiones en asociadas	12	3,654	3,318	3,318
Otros activos financieros	8	9,914	9,261	7,429
Otros activos	9	1,285	1,341	1,396
Activos intangibles		<u>7</u>	<u>9</u>	
Total activos no corrientes		<u>53,564</u>	<u>53,553</u>	<u>52,481</u>
TOTAL		<u>56,726</u>	<u>55,290</u>	<u>53,158</u>

Ver notas a los estados financieros



Laura Schettini Peña Herrera
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	Enero 1,
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	13	2,322	4,452
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	137	186
Pasivos por impuestos corrientes	15	689	575
Obligaciones acumuladas	16	1,138	730
Ingresos diferidos	17	<u>713</u>	<u>687</u>
Total pasivos corrientes		<u>4,999</u>	<u>6,630</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Ingresos diferidos	17	5,877	5,945
Pasivos por impuestos diferidos	15	3,253	3,663
Obligación por beneficios definidos	18	187	115
Otras cuentas por pagar	14	<u>325</u>	<u>297</u>
Total pasivos no corrientes		<u>9,642</u>	<u>10,020</u>
Total pasivos		<u>14,641</u>	<u>16,650</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	20	17,500	17,270
Reserva legal		1,108	566
Reserva facultativa		4,891	1,692
Utilidades retenidas:			
Efecto de aplicación por primera vez de NIIF		15,208	14,549
Utilidades retenidas		<u>3,378</u>	<u>2,431</u>
Total patrimonio		<u>42,085</u>	<u>36,508</u>
TOTAL		<u>56,726</u>	<u>53,158</u>



Cristian Guerra
Contador General

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

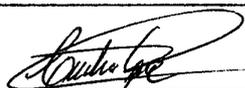
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
INGRESOS	21,24	8,740	8,573
Ingresos por inversiones	22	996	857
Gastos de ventas	23,24	(470)	(488)
Gastos de administración	23,24	(3,897)	(3,417)
Costos financieros		<u>(122)</u>	<u>(285)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA, PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES Y BONIFICACIÓN A EJECUTIVOS		5,247	5,240
Bonificación a ejecutivos		(199)	(188)
Participación a trabajadores	16	<u>(777)</u>	<u>(715)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>4,271</u>	<u>4,337</u>
Gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	15		
Corriente		1,124	1,017
Diferido		<u>(85)</u>	<u>115</u>
Total		<u>1,039</u>	<u>1,132</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>3,232</u>	<u>3,205</u>

Ver notas a los estados financieros



Laura Schettini Peñaherrera
Gerente General



Cristian Guerra
Contador General

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>...Utilidades retenidas... (Nota 20.4) Efecto de aplicación por primera vez de NIIF</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2010	17,270	566	1,692	14,549	2,431	36,508
Utilidad del año					3,205	3,205
Transferencia	230	258	1,644	365	(2,497)	
Pago de dividendos					(300)	(300)
Efecto de la variación en la tasa de impuesto a la renta				294		294
Saldos al 31 de diciembre de 2010	17,500	824	3,336	15,208	2,839	39,707
Utilidad del año					3,232	3,232
Transferencia		284	1,555		(1,839)	
Pago de dividendos					(1,000)	(1,000)
Efecto de la variación en la tasa de impuesto a la renta					146	146
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>17,500</u>	<u>1,108</u>	<u>4,891</u>	<u>15,208</u>	<u>3,378</u>	<u>42,085</u>

Ver notas a los estados financieros



Laura Schettini Peñaherrera
Gerente General



Cristian Guerra
Contador General

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	Nota	2011	2010
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		8,948	8,111
Dividendos recibidos		264	213
Pagos a proveedores y a empleados		(4,282)	(3,335)
Intereses pagados		(362)	(346)
Impuesto a la renta		(1,058)	(931)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>3,510</u>	<u>3,712</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades de inversión		(48)	(30)
Adquisición de propiedades y equipo		(140)	(353)
Inversiones en asociadas		(336)	
Incremento de otros activos financieros		(1,000)	(1,200)
Adquisición de activos no corrientes disponibles para la venta			(800)
Adquisición de activos intangibles		—	(9)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(1,524)</u>	<u>(2,392)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pagos de préstamos y otros pasivos financieros		(589)	(1,240)
Dividendos pagados a los propietarios		(1,000)	(300)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(1,589)</u>	<u>(1,540)</u>
BANCOS:			
Incremento (disminución) neto del año		397	(220)
Saldos al comienzo del año		<u>176</u>	<u>396</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>573</u>	<u>176</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:			
Capitalización de intereses no pagados en otros activos financieros		<u>792</u>	<u>632</u>

Ver notas a los estados financieros

Laura Schettini Peñaherrera
Gerente General

Cristian Guerra
Contador General

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. es una subsidiaria de la Corporación Favorita C.A., fue constituida en el Ecuador el 20 de diciembre de 1991 y su actividad principal es ser propietaria y operadora del centro comercial "Mall el Jardín" en la ciudad de Quito, el cual inició sus operaciones el 1 de diciembre del 1995 y que cuenta con alrededor de 157 locales comerciales, algunos de los cuales son arrendados a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el personal total de la Compañía alcanza 99 y 101 empleados respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

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 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, 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 2011.

Los estados financieros de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 11 de marzo del 2011 y 1 de marzo del 2010, 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 de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. 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. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- 2.3 Bancos** - Constituyen depósitos de efectivo en cuentas bancarias.
- 2.4 Derechos de concesión pagados** - Constituyen los valores pagados para acceder a locales en otros centros comerciales por concepto de derecho de traspaso o prima de acceso; se reconocen como activos por su costo de adquisición neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, que en su caso hayan experimentado. Se amortizan linealmente en la duración del respectivo contrato de arrendamiento, excepto en aquellas situaciones en las que, por determinadas razones legales, los derechos no pierdan valor, en cuyo caso se consideran activos intangibles de vida útil indefinida y, por lo tanto, están sujetos a pruebas de deterioro de valor.
- 2.5 Activos no corrientes mantenidos para la venta** - Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si sus valores en libros son recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

- 2.6 Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo. La Compañía clasifica como propiedades de inversión el terreno y las edificaciones, en las cuales se encuentra los locales comerciales que son arrendados a concesionarios (Centro Comercial "Mall el Jardín"). Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

2.7 Propiedades y equipo

- 2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- 2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades y equipo 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 equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificaciones	50
Maquinaria	10 - 20
Equipos de computación y comunicación	3 - 5
Muebles y enseres, equipos de oficina y otros	
Activos	10
Vehículos	5

2.7.4 Retiro o venta de propiedades y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo 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.

2.8 Activos intangibles

2.8.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada - Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. 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.

2.8.2 Método de amortización y vidas útiles - La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible es finita o indefinida. La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo. Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

A continuación se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Software	3

- 2.9 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

- 2.10 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por 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).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

- 2.11 Inversiones en asociadas** - La Compañía mide sus inversiones en asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

- 2.12 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.12.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar 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.

2.12.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.12.3 Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.13 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.14 Beneficios a empleados

2.14.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) 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 inmediatamente en los resultados del año.

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

- 2.14.2 Participación a trabajadores** - La Compañía 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.
- 2.14.3 Bonificación a los ejecutivos** - La Compañía reconoce un pasivo para bonos a sus principales ejecutivos. La utilidad tomada como base para el cálculo de los bonos es la utilidad líquida o contable.
- 2.15 Ingresos diferidos** - Las transacciones por las cuales la Compañía recibe efectivo tales como arriendos cobrados por anticipado y derechos iniciales de concesión son registradas como ingresos diferidos y se registran en los resultados del año cuando hayan cumplido con las condiciones de su reconocimiento.
- 2.16 Arrendamientos** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.
- 2.16.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.
- 2.16.2 La Compañía como arrendatario** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.
- 2.17 Reconocimiento de ingresos** - Los 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.
- 2.17.1 Pagos mínimos mensuales** - Corresponden a los ingresos por arrendamientos de locales comerciales y se reconocen en línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- 2.17.2 Derechos iniciales de concesión** - Los derechos iniciales de concesión corresponden a los pagos únicos que deben efectuar los concesionarios a la celebración de un nuevo contrato de concesión o a la renovación de uno existente.

Los pagos recibidos de los concesionarios por los derechos iniciales de concesión son registrados como ingresos diferidos y se amortizan en función del tiempo de vigencia del contrato.

2.17.3 Arriendos cobrados por anticipado - Los arriendos cobrados por anticipado son registrados como ingresos diferidos y se reconocen en resultados en la medida que se prestan los servicios de arrendamiento.

2.17.4 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

2.18 Gastos - Los gastos se registran al costo histórico, 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.

2.19 Compensación 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.

2.20 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.20.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.20.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros 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, menos cualquier deterioro. De ser necesario, las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

La Compañía otorga a los concesionarios plazos de crédito promedio de 6 meses en el pago de los "derechos iniciales de concesión". Los pagos mínimos mensuales son cancelados por anticipado dentro de los diez primeros días de cada mes y en caso de que los concesionarios excedan las fechas límites de pago, la Compañía ha establecido multas.

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, los cuales se clasifican como activos no corrientes.

2.20.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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 provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.20.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la

Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.21 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.21.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.21.2 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.

2.21.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros 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.

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

2.21.4 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.22 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 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 de 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros 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 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

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 2011:

- 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 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada 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.

Inversión y Desarrollo - INVEDE 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 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía y sus subsidiarias

- a) **Combinaciones de negocios** - La exención de la NIIF 1 permite optar por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 (revisada en 2008) a las combinaciones de negocios realizadas en el pasado (combinaciones de negocios anteriores a la fecha de transición a las NIIF). Sin embargo, establece que si la Compañía reexpresare cualquier combinación de negocios para cumplir con la NIIF 3 (revisada en 2008), reexpresa todas las combinaciones de negocios posteriores y aplica también la NIC 27 (modificada en 2008) desde esa misma fecha.

Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. aplicó la exención antes mencionada para todas las combinaciones de negocios realizadas hasta la fecha de transición. Por lo tanto, no ha reexpresado las combinaciones de negocios que tuvieron lugar con anterioridad a la fecha de transición del 1 de enero del 2010.

- b) **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 y equipo, activos intangibles 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 y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si ésta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

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

Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. optó por la medición de propiedades de inversión y de ciertas partidas de propiedades y equipo, 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. Para el resto de los ítems de propiedades 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 Notas 10.1 y 11.1).

c) ***Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas*** - Cuando la Compañía prepare estados financieros separados, la NIC 27 (modificada en 2008) requiere que contabilice sus inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas de alguna de las formas siguientes:

- a) al costo; o,
- b) al valor razonable de acuerdo con la NIC 39

La exención de la NIIF 1 establece que si la Compañía en la adopción por primera vez de las NIIF midiese una inversión al costo de acuerdo con la NIC 27, debe medir esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- a) el costo determinado de acuerdo con la NIC 27; o,
- b) el costo atribuido, puede ser:
 - (i) su valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de transición de la Compañía a las NIIF en sus estados financieros separados; o
 - (ii) el valor en libros en esa fecha según los PCGA anteriores.

La Compañía puede elegir entre los apartados (i) o (ii) anteriores para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. optó por aplicar esta exención y utilizó como costo atribuido de las inversiones en asociadas, el valor en libros de dichas inversiones a la fecha de transición, 1 de enero del 2010 determinado según PCGA anteriores.

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 Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A.:

ESPACIO EN BLANCO

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>24,791</u>	<u>22,251</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión (1)	23,184	22,937
Costo atribuido de propiedades y equipo (1)	524	617
Incremento en la obligación por beneficios definidos (2)		(115)
Reconocimiento de ingresos diferidos (3)	(4,946)	(5,089)
Reconocimiento de intereses implícitos (4)	(334)	(402)
Reconocimiento de impuestos diferidos (5)	(3,484)	(3,663)
Reclasificación de aportes futuras capitalizaciones (6)	<u>(28)</u>	<u>(28)</u>
Subtotal	<u>14,916</u>	<u>14,257</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>39,707</u>	<u>36,508</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

	(en miles de U.S. dólares)	
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente		<u>2,840</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Ajuste al gasto depreciación de propiedades de inversión (1)		247
Ajuste al gasto depreciación de propiedades, planta y equipo (1)		(93)
Disminución en el gasto por beneficios definidos (2)		115
Reconocimiento de ingresos diferidos del año (3)		143
Reconocimiento de un ingreso por intereses implícitos (4)		68
Reconocimiento de un gasto por impuestos diferidos (5)		<u>(115)</u>
Subtotal		<u>365</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF		<u>3,205</u>

a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) *Costo atribuido de propiedades de inversión y propiedades y equipo:* Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión y de las propiedades y equipo relevantes. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1

de enero y 31 de diciembre del 2010, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión por US\$22.9 millones y US\$23.2 millones, respectivamente; un incremento en los saldos de propiedades y equipo por US\$617 mil y US\$524 mil, respectivamente; un incremento por la revaluación de propiedades de inversión y propiedades y equipo en los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$23.6 millones y US\$23.7 millones, respectivamente y, una disminución neta de la depreciación del año 2010 de propiedades de inversión y propiedades y equipo por US\$154 mil.

- (2) **Incremento en la obligación por beneficios definidos:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Hasta el 1 de enero del 2010 y bajo PCGA anteriores, la Compañía reconoció una provisión para jubilación patronal únicamente para sus empleados con más de diez años de servicio. Durante el año 2010 y bajo PCGA anteriores, la Compañía registró la provisión por la totalidad de los empleados incluyendo la provisión no registrada en años anteriores por empleados con menos de diez años de servicio. Con la adopción de NIIF, los efectos de estos cambios, al 1 de enero del 2010, fueron un incremento en el saldo de la obligación por beneficios definidos y una disminución en los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF por US\$115 mil y una disminución en el gasto NIIF del año 2010 por el referido importe.
- (3) **Ingresos diferidos** - De acuerdo a NIIF, los ingresos por servicios deben ser reconocidos conforme el grado de realización y/o terminación de los mismos. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, los efectos de que la Compañía haya ajustado arriendos registrados en resultados bajo PCGA anteriores pero no realizados a las referidas fechas, fueron un incremento de los ingresos diferidos y una disminución en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, por US\$5.1 millones y US\$4.9 millones, respectivamente y un incremento en los ingresos del año 2010 por US\$143 mil.
- (4) **Intereses implícitos** - De acuerdo a NIIF, el valor razonable de los activos financieros sobre los cuales no se ha establecido una tasa de interés contractual, corresponde al valor presente del activo, el cual es obtenido utilizando una tasa de interés comparable para un instrumento financiero similar (interés implícito). Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, los efectos de que la Compañía haya reconocido intereses implícitos en los préstamos otorgados a compañías relacionadas para dejarlos a su valor presente, fueron una disminución en los otros activos financieros y en los resultados acumulados por US\$402 mil y US\$334 mil, respectivamente y un incremento en los ingresos del año 2010 por US\$68 mil.
- (5) **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 en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han

significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por US\$3.7 millones y US\$3.5 millones, respectivamente, disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes, el reconocimiento de un gasto por impuestos diferidos del año 2010 por US\$115 mil y un incremento de los resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez del año 2010 por US\$294 mil registrados en el patrimonio.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias	
	Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i><u>Diferencias temporarias:</u></i>		
Propiedades de inversión y propiedades y equipo revaluados	(20,428)	(20,259)
Provisión de jubilación patronal		115
Reconocimiento de interés implícito	334	402
Reconocimiento de ingresos diferidos	<u>4,946</u>	<u>5,089</u>
Total	<u>(15,148)</u>	<u>(14,653)</u>
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	23%	25%
Pasivo por impuestos diferidos	<u>(3,484)</u>	<u>(3,663)</u>

(6) ***Aportes futuras capitalizaciones*** - De acuerdo a NIIF un instrumento de patrimonio es solo aquel que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de la entidad. Los referidos aportes no cumplen con la condición antes descrita y consecuentemente corresponden a pasivos financieros.

b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - 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:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	Separado de otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas.	Incluido en otros activos financieros	9,261	7,429

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>Enero 1, 2010</u>
Terreno y edificaciones	Incluido en propiedades y equipo	Incluido en propiedades de inversión	38,151	38,885
Terreno mantenido para la venta	Incluido en propiedades y equipo	Incluido en activos no corrientes mantenidos para la venta	800	-
Software	Incluido en propiedades y equipos	Incluido en activos intangibles	9	-
Otros activos largo plazo	Incluido en cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo	Incluido en otros activos no corrientes	11	14
Participación a trabajadores	Separado en participación a trabajadores	Incluido en obligaciones acumuladas	673	604
Impuesto a la renta por pagar	Separado en impuesto a la renta por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	543	457
Impuestos por pagar y retenciones en la fuente	Incluido en otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	72	118
Intereses por pagar	Incluido en otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en préstamos	240	302
Provisión para jubilación patronal	Incluido en otros pasivos a largo plazo	Incluido en obligación por beneficios definidos	146	115

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2010</u>
Aportes futuras capitalizaciones	Incluido en patrimonio	Incluido en otras cuentas por pagar	28	28

Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	(en miles U.S. dólares)
Otros ingresos operacionales	Otros ingresos, neto	Ingresos	16
Dividendos recibidos	Otros ingresos, neto	Ingresos por inversiones	213

3.3.3 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010:

	PCGA anteriores previamente <u>informado</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	Ajustes por la conversión a NIIF	<u>NIIF</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación (1)	4,274	(562)	3,712
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión (1)	(2,954)	562	(2,392)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(1,540)	—	(1,540)
Disminución neta en efectivo	(220)	—	(220)
Saldo al comienzo del año	<u>396</u>	—	<u>396</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>176</u>	<u>-</u>	<u>176</u>

(1) Según los PCGA anteriores, los flujos de efectivo provenientes de intereses de préstamos otorgados fueron clasificados como flujos de efectivo provenientes de actividades de operación. Las NIIF permiten escoger cómo se clasifican tales flujos de efectivo pero requieren que la clasificación sea aplicada consistentemente de período a período. La administración decidió que los flujos de efectivo provenientes de intereses recibidos se clasifiquen como flujos de efectivo

provenientes de operación. El efecto del cambio es una reclasificación de US\$562 mil desde "flujos de efectivo netos provenientes de las actividades de operación" a "flujos de efectivo netos provenientes de las actividades de inversión".

No existen otras diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 4.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. BANCOS

Corresponde a efectivo mantenido en cuentas corrientes de bancos locales, las cuales no generan intereses sobre los depósitos.

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>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Derechos iniciales de concesión (1)	389	666
Pago mínimo mensual (2)	<u>81</u>	<u>12</u>
Subtotal	<u>470</u>	<u>216</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>172</u>	<u>73</u>
Total	<u>642</u>	<u>272</u>

- (1) Corresponde a un pago único que debe ser efectuado por los concesionarios al suscribir un nuevo contrato de concesión o al renovar uno existente. Los plazos de arrendamiento de los contratos que se celebra con los concesionarios fluctúan entre 5 y 10 años. El plazo promedio de crédito otorgado a los concesionarios para el pago de los derechos iniciales de concesión es de 6 meses.
- (2) El pago mínimo mensual corresponde al arrendamiento que deben cancelar los concesionarios, el cual puede corresponder a un valor fijo acordado con el arrendatario o un pago mínimo más un valor variable que se determina en función de las ventas del concesionario.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010, la cartera de la Compañía no incluye cuentas por cobrar vencidas; en tal virtud, la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas de dudosa recuperación.

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía tiene la intención de vender un terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil, el cual no está siendo utilizado por la Compañía y cuyo saldo a esas fechas asciende a US\$800 mil. Con cercanía al 31 de diciembre del 2010, la Compañía decidió que la recuperación del inmueble sería a través de su venta a Corporación Favorita C.A. (accionista mayoritario) en el año 2011. Debido a ciertas situaciones externas concernientes al plan de uso del terreno por parte de la compañía relacionada, la venta del mismo no pudo concretarse en el referido año. Sin embargo, en febrero del 2012, el inmueble fue vendido a Corporación Favorita C.A. al mismo valor al que se encontraba en registros contables.

8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>			
Préstamos a partes relacionadas			
Village Plaza S.A. (1)	8,915	8,336	6,573
Inmobiliaria del Sol - Mobilsol (2)	840	778	720
Encargo Fiduciario Howell - Alborada Mall (3)	1,139		
Howell Enterprise Corp. (4)	<u>159</u>	<u>147</u>	<u>136</u>
Total	<u>11,053</u>	<u>9,261</u>	<u>7,429</u>
<i>Clasificación:</i>			
Circulante	1,139		
No circulante	<u>9,914</u>	<u>9,261</u>	<u>7,429</u>
Total	<u>11,053</u>	<u>9,261</u>	<u>7,429</u>

- (1) Corresponde a un préstamo otorgado a la subsidiaria Village Plaza (Centro Comercial "Viplaza"), el cual vence el 31 de mayo del 2013 y genera una tasa de interés nominal del 8% anual.
- (2) Corresponde a un préstamo otorgado a la compañía relacionada Inmobiliaria del Sol - Mobilsol S.A. (Centro Comercial "Mall del Sol"), el cual vence en diciembre del 2014 y genera una tasa de interés nominal del 8% anual.
- (3) Corresponde a un préstamo otorgado al Encargo Fiduciario Howell (Centro Comercial "City Mall"), en el cual la Compañía participa como constituyente en un 30%. El préstamo vence el 1 de enero del 2012 y genera una tasa de interés nominal del 7% anual.
- (4) Corresponde a un préstamo otorgado a Howell Enterprise Corp., constituyente mayoritario del Encargo Fiduciario Howell (Centro Comercial "City Mall"). El préstamo vence en diciembre del 2014 y genera una tasa de interés nominal del 8% anual.

9. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Derechos de concesión	1,555	1,555
Amortización acumulada	<u>(277)</u>	<u>(173)</u>
Subtotal	<u>1,278</u>	<u>1,382</u>
Otros	<u>7</u>	<u>14</u>
Total	<u>1,285</u>	<u>1,396</u>

Derechos de Concesión - Corresponden a los valores cancelados a su compañía relacionada Inmobiliaria del Sol S.A. - Mobilsol, por la concesión de locales comerciales en el Centro Comercial Mall del Sol en la ciudad de Guayaquil. Dicha concesión tiene una vigencia de 30 años, período en el que se amortiza linealmente. Los referidos locales comerciales fueron subconcesionados a terceros a partir del año 2007.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Costo:</i>		
Terreno	9,800	9,800
Edificaciones	<u>29,246</u>	<u>29,085</u>
Subtotal	<u>39,046</u>	<u>38,885</u>
<i>Depreciación acumulada de edificaciones</i>	<u>(1,623)</u>	<u>(816)</u>
Total	<u>37,423</u>	<u>38,885</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...
	<u>2011</u>
	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)
Saldos netos al comienzo del año	38,151
Adquisiciones	48
Transferencias desde propiedades y equipo	31
Depreciación	<u>(807)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>37,423</u>

10.1 Aplicación del costo atribuido - Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades de inversión el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Saldo según PCGA anteriores	...Enero 1, 2010...	
		Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
		(en miles de U.S. dólares)	
Terrenos en propiedad	6,506	3,294	9,800
Edificaciones (1)	<u>9,549</u>	<u>19,536</u>	<u>29,085</u>
Total	<u>16,055</u>	<u>22,830</u>	<u>38,885</u>

(1) Al 1 de enero del 2010, la Compañía reclasificó US\$107 mil entre los saldos de edificios y maquinarias (Ver Nota 11).

11. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo o valuación	3,836	3,728	3,472
Depreciación acumulada	<u>(2,555)</u>	<u>(2,255)</u>	<u>(2,019)</u>
Total	<u>1,281</u>	<u>1,473</u>	<u>1,453</u>
<i>Clasificación:</i>			
Maquinaria	863	993	1,085
Equipos de computación y comunicación	208	156	22
Muebles y enseres	144	187	224
Equipos de oficina	19	21	24
Vehículos	40	54	
Otros activos	<u>7</u>	<u>62</u>	<u>98</u>
Total	<u>1,281</u>	<u>1,473</u>	<u>1,453</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>Maquinarias</u>	<u>Equipos de computación y comunicación</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...						
<i><u>Costo o valuación</u></i>							
Saldos al 1 de enero de 2010	2,392	38	460	43	45	494	3,472
Adquisiciones	36	128	2	2	70	115	353
Ventas					(45)		(45)
Transferencias	8	31	6			(45)	
Transferencia a propiedades de inversión	—	—	—	—	—	(52)	(52)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	2,436	197	468	45	70	512	3,728
Adquisiciones	8	5	2	2		123	140
Bajas			(1)				(1)
Transferencias		100				(100)	
Transferencia a propiedades de inversión	—	—	—	—	—	(31)	(31)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>2,444</u>	<u>302</u>	<u>469</u>	<u>47</u>	<u>70</u>	<u>504</u>	<u>3,836</u>
<i><u>Depreciación acumulada</u></i>							
Saldos al 1 de enero de 2010	(1,307)	(16)	(236)	(19)	(45)	(396)	(2,019)
Ventas					45		45
Gasto por depreciación	(136)	(25)	(45)	(5)	(16)	(54)	(281)
Saldos al 1 de enero de 2011	(1,443)	(41)	(281)	(24)	(16)	(450)	(2,255)
Baja			1				1
Gasto por depreciación	(138)	(53)	(45)	(4)	(14)	(47)	(301)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>(1,581)</u>	<u>(94)</u>	<u>(325)</u>	<u>(28)</u>	<u>(30)</u>	<u>(497)</u>	<u>(2,555)</u>

11.1 *Aplicación del costo atribuido* - Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades y equipo y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Saldo según PCGA <u>anteriores</u> (en miles de U.S. dólares)	...Enero 1, 2010...	
		Ajuste al valor <u>razonable</u>	Costo <u>atribuido</u>
Maquinarias (1) y total	<u>361</u>	<u>724</u>	<u>1,085</u>

(1) Al 1 de enero del 2010, la Compañía reclasificó US\$107 mil entre los saldos de edificios y maquinarias (Ver Nota 10).

12. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas es como sigue:

<u>Nombre de la Compañía</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto			Saldo Contable		
	... Diciembre 31,...	Enero 1, Diciembre 31,...	Enero 1,	...
	<u>2011</u> (%)	<u>2010</u> (%)	<u>2010</u> (%)	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Village Plaza S.A. - Centro Comercial "Village Plaza" (1) (3)	80	80	80	800	800	800
Encargo Fiduciario Howell - "Alborada Mall" (1)	30			336		
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol - "Mall del Sol"(1)	11.95	11.95	11.95	2,496	2,496	2,496
Enermax S.A. (2)	2	2	2	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>22</u>
Total				<u>3,654</u>	<u>3,318</u>	<u>3,318</u>

- (1) Corresponden a compañías que se dedican a la construcción, concesión y administración de locales de centros comerciales en la ciudad de Guayaquil.
- (2) Corresponde a una central hidroeléctrica, cuyo objeto es generar energía eléctrica para abastecer a los distintos centros de operación de las compañías de Corporación Favorita.
- (3) A pesar de la Compañía participa en el 80% de Village Plaza S.A., no posee control sobre la misma y, por lo tanto, la Compañía ni su accionista mayoritario presentan estados financieros consolidados con esta compañía.

13. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>			
Préstamos otorgados por partes relacionadas (1)	2,322	2,562	4,452
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>			
Préstamos bancarios (2)	<u> </u>	<u> 589</u>	<u> </u>
Total	<u>2,322</u>	<u>3,151</u>	<u>4,452</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde a un préstamo recibido de su accionista mayoritario, Corporación Favorita C.A., el cual no tiene plazo de vencimiento definido y genera intereses a una tasa del 8% anual. Al 1 de enero del 2010, incluye préstamos con otras compañías relacionadas (Ver Nota 24.3).

(2) Al 31 de diciembre del 2010, corresponde a un préstamo mantenido con una institución financiera local con vencimiento en mayo del 2011 y una tasa de interés del 7.85% anual.

14. 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,... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Garantías recibidas concesionarios (1)	393	403	378
Otros cuentas por pagar	<u> 69</u>	<u> 72</u>	<u> 105</u>
Total	<u>462</u>	<u>475</u>	<u>483</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	137	148	186
No corriente	<u>325</u>	<u>327</u>	<u>297</u>
Total	<u>462</u>	<u>475</u>	<u>483</u>

(1) Corresponde a efectivo recibido de los concesionarios a la firma de los contratos de concesión, el cual constituye un colateral durante la vigencia de la concesión. Las garantías son restituidas en su totalidad a la finalización del contrato, en caso de que el concesionario haya cumplido con todas sus obligaciones contractuales.

15. IMPUESTOS

15.1 *Pasivos del año corriente* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	609	543
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	74	67
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>6</u>	<u>5</u>
Total	<u>689</u>	<u>575</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución (25% para el año 2010) y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización (15% para el año 2010).

15.2 *Impuesto a la renta reconocido en los resultados* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	4,271	4,337
Gastos no deducibles	922	517
Ingresos exentos	<u>(508)</u>	<u>(784)</u>
Utilidad gravable	<u>4,685</u>	<u>4,070</u>
Impuesto a la renta causado 24% (25% en el año 2010)	<u>1,124</u>	<u>1,017</u>
Gasto impuesto a la renta cargado a resultados	1,124	1,017
Gasto (ingreso) impuesto a la renta diferido	<u>(85)</u>	<u>115</u>
Total	<u>1,039</u>	<u>1,132</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. En los años 2011 y 2010, el impuesto causado por la Compañía excedió el valor del anticipo calculado, por tal motivo, para los referidos períodos, la Compañía registró como impuesto a la renta del año el impuesto causado y no el anticipo calculado.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2008 al 2011.

15.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	543	457
Provisión del año	1,124	1,017
Pagos efectuados	<u>(1,058)</u>	<u>(931)</u>
Saldos al fin del año	<u>609</u>	<u>543</u>

15.4 Impuesto a la renta reconocido directamente en el patrimonio

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Impuesto diferido:</i>		
Reducción en el saldo inicial de impuestos diferidos producida por la reducción en la tasa impositiva (Nota 15.5) y total impuesto a la renta reconocido en otro resultado integral.	<u>146</u>	<u>294</u>

15.5 Saldos del impuesto diferido - Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en patrimonio	Saldos al fin del año
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Año 2011				
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Depreciación de propiedades de inversión y propiedades y equipo revaluados	(4,698)	137	194	(4,367)
Reconocimiento de interés implícito	77	(19)		58
Reconocimiento de ingresos diferidos	<u>1,137</u>	<u>(33)</u>	<u>(48)</u>	<u>1,056</u>
Total	<u>(3,484)</u>	<u>85</u>	<u>146</u>	<u>(3,253)</u>

<u>Saldos al</u> <u>comienzo</u> <u>del año</u>	<u>Reconocido</u> <u>en los</u> <u>resultados</u>	<u>Reconocido en</u> <u>patrimonio</u>	<u>Saldos al</u> <u>fin del año</u>
---	---	---	--

... (en miles de U.S. dólares) ...

Año 2010

*Activos (pasivos) por impuestos
diferidos en relación a:*

Depreciación de propiedades de inversión y propiedades y equipo revaluados	(5,064)	(27)	393	(4,698)
Provisión de jubilación patronal	29	(29)		
Reconocimiento de interés implícito	100	(23)		77
Reconocimiento de ingresos diferidos	<u>1,272</u>	<u>(36)</u>	<u>(99)</u>	<u>1,137</u>
Total	<u>(3,663)</u>	<u>(115)</u>	<u>294</u>	<u>(3,484)</u>

15.6 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2011 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 tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 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:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- 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.

- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

16. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Participación a trabajadores	777	673	604
Bonificaciones a ejecutivos	199	182	58
Beneficios sociales	67	55	47
Otras provisiones	<u>95</u>	<u>74</u>	<u>21</u>
Total	<u>1,138</u>	<u>984</u>	<u>730</u>

16.1 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. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	673	604
Provisión del año	777	715
Pagos efectuados	<u>(673)</u>	<u>(646)</u>
Saldos al fin del año	<u>777</u>	<u>673</u>

17. INGRESOS DIFERIDOS

Un detalle de los ingresos diferidos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Arrendos cobrados por anticipado a compañías relacionadas:</i>			
Comohogar C.A.	2,919	3,005	3,092
Corporación Favorita C.A.	1,885	1,941	1,997
Subtotal	<u>4,804</u>	<u>4,946</u>	<u>5,089</u>
Derechos iniciales de concesión	<u>1,786</u>	<u>1,782</u>	<u>1,543</u>
Total	<u>6,590</u>	<u>6,728</u>	<u>6,632</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	713	689	687
No corriente	<u>5,877</u>	<u>6,039</u>	<u>5,945</u>
Total	<u>6,590</u>	<u>6,728</u>	<u>6,632</u>

Un movimiento de los ingresos diferidos es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año:	6,728	6,632
Adiciones	596	861
Apropiaciones	<u>(734)</u>	<u>(765)</u>
Saldos al final del año	<u>6,590</u>	<u>6,728</u>

18. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Jubilación patronal y total obligación por beneficios definidos	<u>187</u>	<u>146</u>	<u>115</u>

18.1 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>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	146	115
Costo de los servicios del período corriente	27	23
Costo por intereses	9	8
Pérdidas actuariales	8	
Ganancias sobre reducciones	<u>(3)</u>	—
Saldos al fin del año	<u>187</u>	<u>146</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	%	%
Tasa de descuento	6.50	6.50
Tasa esperada del incremento salarial	2.40	2.40

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo actual del servicio	27	23
Intereses sobre la obligación	9	8
Pérdidas actuariales reconocidas en el año	8	
Ganancias provenientes de reducciones	<u>(3)</u>	—
Total	<u>41</u>	<u>31</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

19.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

19.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos, sin embargo, este riesgo es manejado al contratar préstamos con tasa fija y con compañías relacionadas.

19.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones comerciales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

19.1.3 Riesgo de liquidez - La administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

19.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

19.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por el Grupo es como sigue:

... Diciembre 31,... Enero 1,
2011 2010 2010
(en miles de U.S. dólares)

Activos financieros:

Costo amortizado:			
Efectivo (Nota 5)	573	176	396
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	642	751	272
Otros activos financieros (Nota 8)	<u>11,053</u>	<u>9,261</u>	<u>7,429</u>
Total	<u>12,268</u>	<u>10,188</u>	<u>8,097</u>

Pasivos financieros:

Costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 14)	462	475	483
Préstamos (Nota 13)	<u>2,322</u>	<u>3,151</u>	<u>4,452</u>
Total	<u>2,784</u>	<u>3,626</u>	<u>4,935</u>

19.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos fueron reconocidos al costo amortizado y en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

20. PATRIMONIO

20.1 Capital Social - El capital social autorizado, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es de US\$17,500,000 que consiste de 17,500,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario (US\$17,270,001 al 1 de enero de 2010 que consiste de 17,270,001 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

20.2 Acciones ordinarias

	Número de <u>acciones</u>	Capital en <u>acciones</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldo al 1 de enero de 2010	17,270,001	17,270
Aumento de Capital	<u>229,999</u>	<u>230</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2011	<u>17,500,000</u>	<u>17,500</u>

20.3 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.

20.4 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldos a Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas - distribuibles	3,378	2,839	2,431
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	14,944	14,944	14,285
Reservas según PCGA anteriores - Reserva de Capital	<u>264</u>	<u>264</u>	<u>264</u>
Total	<u>18,586</u>	<u>18,047</u>	<u>16,980</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 No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, 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 acreedor 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.

Reserva según PCGA anteriores (Reserva de capital) - El saldo acreedor de la reserva de capital, generada según PCGA anteriores, 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.

20.5 Dividendos - El 23 de marzo de 2011, se canceló un dividendo de US\$0.057 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$1 millón a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente. En 2010, se pagó un dividendo de US\$0.017 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$300 mil.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

21. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía (excluyendo los ingresos provenientes de inversiones - ver Nota 22) es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pagos mínimos mensuales	6,000	5,863
Ingresos por mantenimiento facturado a concesionarios	811	772
Ingresos por publicidad	774	721
Derechos iniciales de concesión	734	765
Ingresos por servicios adicionales prestados a los concesionarios	402	400
Otros ingresos operacionales	<u>19</u>	<u>52</u>
Total	<u>8,740</u>	<u>8,573</u>

22. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Dividendos recibidos	264	213
Ingresos por intereses sobre activos financieros	<u>732</u>	<u>644</u>
Total	<u>996</u>	<u>857</u>

23. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos de administración	3,897	3,417
Gastos de ventas	<u>470</u>	<u>488</u>
Total	<u>4,367</u>	<u>3,905</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados	1,133	1,015
Depreciación de propiedades de inversión y propiedades y equipo	1,108	1,097
Gastos de mantenimiento	767	414
Gastos de publicidad	470	488
Gastos servicios básicos	265	269
Impuestos	226	197
Otros gastos	<u>398</u>	<u>425</u>
Total	<u>4,367</u>	<u>3,905</u>

Gastos por Beneficios a los Empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	779	701
Beneficios sociales	249	220
Beneficios definidos	41	31
Otros beneficios	<u>64</u>	<u>63</u>
Total	<u>1,133</u>	<u>1,015</u>

Gastos de Depreciación - Un detalle de gastos de depreciación es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Propiedades de inversión	807	816
Propiedades y equipo	<u>301</u>	<u>281</u>
Total	<u>1,108</u>	<u>1,097</u>

24. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La controladora de la compañía es Corporación Favorita C.A. establecida en Quito - Ecuador.

24.1 Transacciones Comerciales - Durante los años 2011 y 2010, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Compañía:

	Venta de servicios		Compra de bienes o servicios	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Corporación Favorita C.A.	330	514	86	
Bebelandia S.A.	326	207		
Misterbooks S.A.	163	162		
Cirkwitos S.A.	94	68		
Entrepapeles S.A.	93	51		
Comohogar C.A.	87	87	3	94
Enermax S.A.			138	140
Comercial Kywi S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>3</u>
Total	<u>1,093</u>	<u>1,089</u>	<u>232</u>	<u>237</u>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Saldos adeudados por partes relacionadas			Saldos adeudados a partes relacionadas		
	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	Enero 1, ... <u>2010</u>	Enero 1, ... <u>2010</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	Enero 1, ... <u>2010</u>	Enero 1, ... <u>2010</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
Comohogar C.A. (Nota 17)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,919</u>	<u>3,005</u>	<u>3,092</u>
Corporación Favorita C.A. (Nota 17 para saldos adeudados)	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,885</u>	<u>1,941</u>	<u>1,997</u>

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

24.2 Préstamos a partes relacionadas

	... Diciembre 31, ...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Village Plaza S.A.	8,915	8,336	6,573
Encargo Fiduciario Howell	1,139		
Inmobiliaria del Sol - Mobilsol S.A.	840	778	720
Howell Enterprise Corp.	<u>159</u>	<u>147</u>	<u>136</u>
Total	<u>11,053</u>	<u>9,261</u>	<u>7,429</u>

24.3 Préstamos de partes relacionadas

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	2010	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Corporación Favorita C.A.	2,322	2,562	1,701
El Rado LLC.			2,022
Otros			<u>729</u>
Total	<u>2,322</u>	<u>2,562</u>	<u>4,452</u>

24.4 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos durante el año fue la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	287	283
Beneficios post-empleo	<u>58</u>	<u>47</u>
Total	<u>345</u>	<u>330</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en los resultados operacionales de la Compañía, rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

25. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 12 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 12 del 2012 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

