

**INVERSIONES OMANI C. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

**NOTA 1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**1.- INFORMACION GENERAL**

La compañía INVERSIONES OMANI C.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, según consta en la escritura pública celebrada el 1 de Febrero de 1971 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de Julio de 1992 y ha efectuado aumentos de capital, transformación y reforma integral del estatuto social según escritura inscrita el 3 de Enero de 1992. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

La dirección fiscal registrada de la Compañía es Avenida 9 de Octubre No. 1717 y José Mascote, Edificio Anglo Ecuatoriana de Guayaquil PB, Guayaquil-Ecuador.

Los estados financieros, han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de la dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los Estados Financieros adjuntos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados Financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

**2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**2.1.- Bases de Presentación de los Estados Financieros.-** La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y leyes promulgadas por la Superintendencia de compañías y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, dichos estados financieros son preparados de acuerdo al sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América. En el presente año no han sido necesarios asientos de memorando para ajustar los Estados Financieros adjuntos.

**2.2.- Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":**

El 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

Para el caso de INVERSIONES OMANI C.A., las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) quedaron derogadas, y se establece el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto la compañía elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2012 en adelante.

Contemplando la Resolución antes dicha la compañía ha emitido un cronograma de implementación para la adopción de las NIIF, sugerido por el organismo de control, que contiene un plan de capacitación, plan de implementación y la fecha de diagnóstico de los principales impactos en la empresa. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición al 31 de diciembre del 2011, fueron contabilizados el 1 de Enero del 2012. Adicionalmente la empresa elaboró para su respectivo periodo de transición, la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre del periodo de transición. En Diciembre del 2009 la Superintendencia de compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emite el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad – IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado

### **2.3.- Caja y Equivalentes del Efectivo-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

### **2.4.- Instrumentos financieros no derivados ( NIC # 32)**

Los instrumentos financieros no derivados presentados en el balance general, corresponden principalmente a los rubros efectivos, inversiones temporales, cuentas por cobrar, deuda a largo plazo, y cuentas por pagar. Estos instrumentos financieros son reconocidos a su valor razonable de adquisición más los costos directamente relacionados con su compra o emisión. Posteriormente a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados se valúan como se indica en las respectivas políticas contables más adelante.

Los activos financieros se dan de baja cuando vencen los derechos de recibir flujos de efectivo asociados al activo o se han transferido estos derechos a un tercero; se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o ha transferido su control. En el caso de pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **2.5.- Cuentas por cobrar comerciales**

Inicialmente las cuentas por cobrar se reconocen a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión para cuentas incobrables, y no difieren en forma significativa de su valor razonable.

La Gerencia General de la compañía, al cierre de cada ejercicio económico y financiero, evalúa la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar, manteniendo la política de registrar una estimación para cuentas de cobranzas dudosas con cargos a resultados del periodo, de acuerdo con la antigüedad de los saldos. La compañía no mantiene cobranzas judiciales, pero en caso de haberlo se incluye en la política una provisión para este tipo de cartera, y las cobranzas judiciales que presenten probabilidad de recuperación, se excluirán de dicha estimación.

### **2.6.- Gastos Pagados por Anticipado**

Los gastos pagados por anticipado son cargados a resultados del ejercicio en función del método del devengado.

## 2.7.- Propiedades, plantas y equipos (NIC # 16)

El rubro de propiedades, plantas y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

El costo inicial de propiedades, plantas y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de operación y uso.

La depreciación se calcula en base al método de línea recta y de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

	LORTI	NIIF
	<u>Años</u>	<u>Años</u>
Edificios e instalaciones	20	60
Mejora de local	10	10

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que ambos sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las partidas de propiedad, plantas y equipo.

Cuando se venden o retiran los activos se elimina su costo y su depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados.

Los desembolsos incurridos después de que un activo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional de este activo únicamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto en el período en que son incurridos.

Los rubros comprendidos en Terrenos, Edificios, se presentan utilizando el modelo de Revaluación, que representa su valor razonable, en el momento de la tasación, menos la depreciación acumulada, y de ser aplicable menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. El valor razonable de los terrenos, edificios e instalaciones se determinaron a partir de las evidencias basadas en el mercado que ofrezca la tasación y que fue realizada por un perito valuador calificado profesionalmente.

## 2.8.- Deterioro del valor de los activos – (NIC # 36)

Activos financieros.- Un activo financiero se evalúa a la fecha de cada balance para determinar si existe evidencia objetiva de que se encuentran deteriorado. Un activo financiero se considera deteriorado si la evidencia objetiva indica que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados del activo.

La pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero medido a su costo amortizado se calcula sobre la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original, y se reconoce en el estado de resultados.

Activos no financieros.- El valor neto en libros de propiedad, mobiliario y equipo y otros activos es revisado para determinar si no existe un deterioro cuando se presentan acontecimientos o cambios económicos que indiquen que dicho valor pueda no ser recuperable.

Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor importe entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. Al determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja la evaluación de las condiciones actuales de mercado, del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor contable de tal activo o de su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable o su valor de uso. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a unidades generadoras de efectivo se asignan primero a reducir a las unidades y luego a reducir el monto de los otros activos en la unidad, bajo una base proporcional.

La pérdida por deterioro que se reconozca en un período anterior deberá ser analizada en cada fecha de reporte para establecer cualquier indicio de que tal pérdida ha disminuido o no existe. Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor de recuperación.

## **2.9.- Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar se registran inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado y se reconocen cuando la compañía es parte de los acuerdos contractuales que las generan

## **2.10.- Obligaciones bancarias**

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos y el valor de redención de la deuda se reconocen en el estado de resultados durante el periodo de la obligación aplicando el método de tasa de interés efectiva

## **2.11.- Provisiones**

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar razonablemente su importe. Las provisiones se revisan en cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera incurrir para cancelarla.

## **2.12.-Beneficios a empleados -**

**2.12.1.-Reserva para jubilación patronal .-** El pasivo reconocido en el balance general respecto del plan de pensión de beneficio definido es el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del balance general menos los ajustes por ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La obligación por el beneficio definido se calcula anualmente por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectado.

Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios como tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, incremento en el monto de las pensiones jubilares, entre otros.

Debido al largo plazo que caracteriza a esta reserva, la estimación está sujeta a incertidumbres significativas.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes y cambios en los supuestos utilizados se cargan o abonan a los resultados del año.

**2.12.2.- Reserva para desahucio.** - El valor de la reserva para desahucio se determina en base a un estudio actuarial, dicho estudio considera el valor actual del veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual, que le correspondería a cada empleado por cada uno de los años de servicio que prestaría a la Compañía y que se pagaría al empleado al momento de la terminación de la relación laboral. La provisión por desahucio se carga a los resultados del año.

## **2.13.- Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -**

### **2.13.1.- Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los arriendos de sus propiedades en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados. Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes, y son reconocidos en mensualidades. El monto de los ingresos puede ser medido confiablemente y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción sean recibidos por la Compañía.

### **2.13.2.- Ingresos por intereses**

Se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, tomando en cuenta los rendimientos efectivos sobre el activo respectivo. Asimismo, todos los gastos por intereses, así como otros costos incurridos por préstamos u otras obligaciones financieras, se reconocen en el período respectivo conforme se incurren.

### **2.13.3.- Costos y Gastos**

Los costos y 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.

## **2.14.- Participación de los trabajadores**

La participación de los trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula sobre la utilidad conciliada. El porcentaje que aplica la compañía es del 15% sobre la utilidad del ejercicio, el mismo que está de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas. En presente periodo la empresa no genero utilidades y no incurrió en provisión 15% participación de trabajadores.

## **2.15.- Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta incluye el impuesto corriente y diferido. El impuesto a la renta diferido se reconoce en el estado de resultados, excepto que el mismo esté asociado a alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio. El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado en base a la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance general. Durante el presente ejercicio la empresa genero pérdidas no incurrió en provisión para impuesto a la renta

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método pasivo del balance general, el cual refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden utilizando la tasa de impuesto que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o liquiden. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la Compañía espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del balance general.

Un pasivo por impuesto a la renta diferido se reconoce sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se liquidarán. Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido cuando es probable que existan bases imponibles futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar.

A la fecha del Estado de Situación Financiera, la Gerencia de la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos.

## **2.16.- Utilidad por acción**

La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general. La Compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos diluidos, por lo que la utilidad por acción básica y diluida es la misma.

La utilidad por acción se calcula considerando únicamente la utilidad neta atribuible a los accionistas.

## **2.17.- Valor razonable de los instrumentos financieros-**

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier contrato que origina un activo financiero de una compañía y un pasivo financiero o un instrumento patrimonial de otra compañía.

A continuación se presenta información acerca del valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía:

### **(a) Cuentas por cobrar -**

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales se basa en los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés de endeudamiento del mercado para créditos mayores a 30 días menos los ajustes de provisión para cuentas de cobranza dudosa.

Las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a créditos tributarios por impuestos y retenciones compensables con los pasivos por impuestos generados en un periodo fiscal. La Gerencia considera que la probabilidad de deterioro sobre el saldo de otras cuentas por cobrar es remota y su valor razonable no difiere en forma significativa de su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo.

(b) Cuentas por pagar -

El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales se basa en los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés de endeudamiento del mercado para créditos mayores a 30 días

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a impuestos y retenciones por pagar compensables con el crédito tributario registrado por la Compañía en un período fiscal y su valor razonable no difiere en forma significativa de su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo.

(c) Deuda a largo plazo -

El valor razonable de la deuda a largo plazo se basa en los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa vigente de mercado para pasivos con características similares.

Riesgos de tipos de cambio

La Compañía no incurre en un riesgo de tipo de cambio por no tener activos y pasivos financieros en moneda extranjera.

Riesgo de tasa de interés

La Compañía no mantiene activos y pasivos importantes que se encuentren expuestos a variaciones en las tasas de interés. La Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en las tasas de interés no afectarán significativamente los resultados de las operaciones futuras de la Compañía

Administración del capital

La política de la Gerencia es mantener una base sólida de capital de manera que los inversionistas, y el mercado en general mantengan la confianza y se garantice el crecimiento futuro de la Compañía.

Los rendimientos sobre la inversión son monitoreados por la alta dirección.

El objetivo de la Gerencia es maximizar los rendimientos de la compañía, mediante un balance adecuado entre el nivel de endeudamiento y capital invertido, tratando de disminuir el riesgo de la inversión y la de sus acreedores.

**2.18.- Uso de estimaciones y supuestos**

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y que use supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, de ingresos y gastos, y la divulgación de hechos de importancia incluidos en las notas a los estados financieros. Los estimados y juicios realizados son continuamente revisados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la consideración de eventos futuros que se consideran razonables en las circunstancias.

Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si hubiera, tengan un efecto material sobre los estados financieros. Las estimaciones más significativas relacionadas con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la depreciación de propiedad, mobiliario y equipo, la amortización de cargos diferidos y los activos y pasivos diferidos por el impuesto a la renta. Cualquier diferencia de las estimaciones con los desembolsos reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

### NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

La cuenta Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2012 y 2011 están constituidos como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja Chica	10.00	10,00
<u>Bancos: (a)</u>		
Banco del Pacifico Cta Cte 7-8	1,887.16	1,384.17
<b>Total efectivo y equivalente de efectivo</b>	<u><b>1,897.16</b></u>	<u><b>1,394.17</b></u>

(a) **Bancos.-** Comprende los saldos de las cuentas corrientes mantenidas en las instituciones bancarias locales, y están denominadas en dólares estadounidenses. Las cuentas corrientes mantenidas localmente no generan interés.

### NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 están constituidas como sigue:

	<u>Dólares</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar-Deudores varios	291,919.68	406,502.45
(-) Provisión cuentas incobrables (*1)	(4,065.03)	(4,065.02)
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<u><b>287,854.65</b></u>	<u><b>402,437.43</b></u>

Al: 31 de diciembre del 2012, la antigüedad del saldo de cuentas por cobrar –deudores varios es como sigue:

<u>Por vencer</u>		
De 0 a 30 días	5,736.00	
De 31 a 60 días	5,736.00	
De 61 a 90 días	5,736.00	
Mas 90 días	5,736.00	
Ajuste para expresar a su valor presente	( 433.12)	22,510.88
<u>Vencido</u>		
De 0 a 30 días	5,736.00	
De 31 a 60 días	5,736.00	
De 61 a 90 días	5,736.00	
De 91 días o más	252,200.80	269,408.80
<b>Total por cobrar-comerciales</b>		<u><b>291,919.68</b></u>

**(\*1) Provisión cuentas incobrables**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, la provisión para cuentas incobrables incluye cuentas por cobrar – deudores varios, efectuados en el ejercicio impositivo a razón del 1% anual. La provisión del año 2012 llegó a la cantidad total de US\$.4,065.03. En opinión de la gerencia de la compañía, la provisión para cuentas incobrables es suficiente para cubrir riesgo de incobrabilidad de esas cuentas a la fecha del estado financiero, por tal no fue necesario realizar provisiones para incobrables en el presente ejercicio 2012

**NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el detalle de los Gastos Anticipados es como siguen:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Seguros pagados por Anticipados (a)	2,722.50	2,785.01
Impuestos pagados por Anticipados	14,189.80	8,429.80
<b>Total gastos anticipados</b>	<b>16,912.30</b>	<b>11,214.81</b>

**(a) Seguros anticipados**

Corresponde a la porción de la prima de seguro pagada por anticipado durante el año 2012 y que se irá amortizando gradualmente a gastos del ejercicio 2013 a medida que vaya devengando. El monto cortado al 31 de diciembre del 2012 se generó con la renovación de las Pólizas de Seguros con la compañía Atlas Compañía de Seguros S.A.

**NOTA 6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS (NETO)**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2012, el detalle de las propiedades es como sigue:

	<u>(Dólares)</u>			
<u>Descripción</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas/</u> <u>Ajustes</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/12</u>
<b><u>NO DEPRECIABLES</u></b>				
Terrenos	627,981.19	0	0	627,981.19
<b><u>DEPRECIABLES</u></b>				
Edificios	1,252,631.01	0	0	1,252,631.01
Mejoras del Local	31,593.42	0	0	31,593.42
<b>Total</b>	<b>1,912,205.62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,912,205.62</b>
Menos: Deprec. acumulada	(44,396.48)	(25,211.19)	0	(69,607.67)
<b>Total Propiedades, Netos</b>	<b>1,867.809.14</b>	<b>(25,211.19)</b>	<b>0</b>	<b>1,842,597.95</b>

Los rubros comprendidos en Terrenos, Edificios, se presentan utilizando el modelo de Revaluación, que representa su valor razonable, en el momento de la tasación, menos la depreciación acumulada, y de ser aplicable menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. El valor razonable de los terrenos, edificios e instalaciones se determinaron a partir de las evidencias basadas en el mercado que ofrezca la tasación y que fue realizada por un perito valuador calificado profesionalmente.

De acuerdo a la política establecida por la Gerencia de la compañía, en lo que respecta a la cobertura de Seguros de las Propiedades, Plantas y Equipos, los montos cubiertos son los indicados para atender posibles siniestros que puedan ocurrir. En opinión de la Gerencia, las políticas de seguros son consistentes con la práctica local e internacional en el comercio, y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguro es razonable, considerando el tipo de activos que posee la compañía.

#### NOTA 7. OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO Y DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta Otros Activos largo plazo y diferidos están constituidos como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo por Impuestos Diferidos NIIF	4,133.07	8,646.46
<b>Total otros activos largo plazo y diferido</b>	<b><u>4,133.07</u></b>	<b><u>8,646.46</u></b>

#### Activos diferidos.-

El efecto de la aplicación de NIIF, NIC-12, la empresa se obliga a contabilizar las consecuencias fiscales de las transacciones o sucesos de la misma manera que se contabilizan esas mismas transacciones o sucesos económicos. Las diferencias temporales son diferentes criterios temporales de imputación, diferentes normas de valoración o diferente calificación de gastos e ingresos, entre lo contabilizado y la legislación fiscal, es decir, que un gasto contabilizado no es deducible este año, con lo que modifica el beneficio contable, pero si será deducible al año que viene, con lo cual volverá a modificar el beneficio pero con signo contrario. Una diferencia temporal positiva, significa un aumento del resultado contable, mayor base imponible, más impuesto a pagar, y se refleja en la cuenta. Por el contrario una diferencia temporal negativa, significa una disminución del beneficio contable, menor base imponible, menos impuesto a pagar. Las diferencias temporales dan las diferencias entre el monto de un activo o pasivo en el balance y su base imponible.

En resumen, las diferencias temporales se originan en ingresos y gastos que son consideradas como tales según las normas contables, pero tributariamente no son reconocidas en el presente periodo contable (o viceversa). Existe entonces una diferencia de tiempo en el reconocimiento de los ingresos o gastos, pero estas son reconciliables, no en este periodo pero si en los futuros.

## NOTA 8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las Cuentas Documentos y cuentas por Pagar están constituidas como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Documentos y Cuentas por Pagar	2,092,94	36,835.56
Ajuste para expresar a su valor presente	0	(5,514.19)
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b><u>2,092,94</u></b>	<b><u>31,321.37</u></b>

La tasa de interés efectiva utilizada para determinar el valor razonable de las cuentas por pagar comerciales fue del 9,68 %

## NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2012 los Pasivos Acumulados, están constituidas como sigue:

Cuentas:	<u>(Dólares)</u>			
	<u>Saldo al:</u> <u>31-12- 11</u>	(+) <u>Provisiones</u>	(-) <u>Pagos</u>	<u>Saldo al:</u> <u>31-12- 12</u>
Décimo Tercer Sueldo	25.00	300.00	300.00	25.00
Décimo Cuarto Sueldo	243.30	313.70	292.00	265.00
Fondo de Reserva	24.99	299.95	299.95	24.99
15% Participación Trabajadores	<u>3,032.26</u>	<u>0</u>	<u>3,032.26</u>	<u>0</u>
<b>Total pasivos acumulados</b>	<b><u>3,325.55</u></b>	<b><u>913.65</u></b>	<b><u>3,924.21</u></b>	<b><u>314.99</u></b>

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía tiene como política, no registra provisiones por vacaciones, debido a que sus empleados las gozan en las fechas respectivas. Todas las demás provisiones corresponden a beneficios sociales anuales a los que tienen derecho los empleados de la compañía, que han cumplido con ciertos criterios de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo en el Ecuador.

## NOTA 10. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2012 la Cuenta Impuestos por Pagar, están constituidas como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>(Dólares)</b>	
	<b>Saldo al :</b> <b>31-12- 12</b>	<b>Saldo al :</b> <b>31-12- 11</b>
Retenciones del IVA	48.00	0
Retenciones en la Fuente	41.31	0
<b>Total impuesto por pagar</b>	<b>89.31</b>	<b>0</b>

Corresponde a los impuestos registrados en la contabilidad como agentes de retención del impuesto al valor agregado y de retención del impuesto a la renta.

## NOTA 11. OBLIGACIONES Y CUENTAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 la cuenta obligaciones y cuentas a Largo Plazo, están constituidas como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>(Dólares)</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Pasivos a Largo Plazo Accionistas	403.31	403.31
<b>Total otros pasivos - largo plazo</b>	<b>403.31</b>	<b>403.31</b>

## NOTA 12. PROVISION JUBILACION PATRONAL

Al 31 de diciembre del 2012 la cuenta Provisión jubilación patronal, están constituidas como sigue

	<b>Dólares</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Provisión jubilación patronal	15,713.28	15,713.28
<b>Total provisión jubilación patronal</b>	<b>15,713.28</b>	<b>15,713.28</b>

### **Jubilación Patronal**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 la Jubilación patronal, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional calificado por la Superintendencia de Compañías, para todos los trabajadores que a esas fechas que se encontraban prestando servicios para la compañía. De acuerdo a las leyes vigentes es un derecho que tienen todos los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código de trabajo, publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de Julio de 2001, se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares. La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interna, considera como gasto deducible el cálculo del estudio actual realizado por un profesional calificado y que corresponda a trabajadores que hayan cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa.

### **NOTA 13. PROVISION BONIFICACION POR DESAHUCIO**

Al 31 de diciembre del 2012 la cuenta Provisión bonificación por desahucio, están constituidas como sigue

	<u>Dólares</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Provisión por Desahucio	2,496.00	2,496.00
<b>Total provisión bonificación por desahucio</b>	<b><u>2,496.00</u></b>	<b><u>2,496.00</u></b>

### **Desahucio**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía tiene un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados

Al: 31 de diciembre del 2012 el movimiento de la provisión para la indemnización por desahucio fue el siguiente:

	<u>Valor US\$.</u>
Saldo al inicial al: 1 de enero del 2012	2,496.00
Más (menos): Provisiones año 2012	<u>0</u>
Saldo final al: 31 de diciembre del 2012	<b><u>2,496.00</u></b>

### **NOTA 14. CAPITAL SOCIAL Y APOORTE FUTURA CAPITALIZACION**

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la compañía consiste en diez mil diecisiete acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 0.20 cada una, dividido de la siguiente forma:

<b>Capital Social - Accionistas</b>	<b>Acciones</b>	<b>Valor US\$.</b>	<b>%</b>
Sorrento Holding Corp.	10,016	2.003,20	99,99
Sánchez Arosemena Ángel Polibio	1	0,20	0,01
<b>Total Capital Social</b>	<b>10,017</b>	<b>2,003.40</b>	<b>100,00</b>
Aporte futura capitalización		<b>4,052.64</b>	
<b>Total Capital social y aporte futura capitalización</b>		<b>6,056.04</b>	

#### NOTA 15. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2012 el saldo es de US\$ 1,001.70

Al 31 de diciembre del 2012 La provisión de Reserva Legal está constituida como sigue:.

	<b>(Dólares)</b>
Reserva Legal	<u>1,001.70</u>

#### NOTA 16 INGRESOS POR ARRIENDO

Al 31 de diciembre del 2012 la cuenta Ingreso por arriendo, están constituidas como sigue:

	<b>Dólares</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arriendos Percibidos	<u>72,000.00</u>	<u>72,000.00</u>
	<b>72,000.00</b>	<b>72,000.00</b>

#### NOTA 17 GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Al 31 de diciembre del 2012 la cuenta Gastos de administración y ventas, están constituidas como sigue:

	<b>Dólares</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Sueldos y beneficios sociales</b>		
Sueldos	<u>3,600.00</u>	<u>3,464.00</u>
Fondos de Reserva	299.92	288.53
Aporte Patronal	437.28	422.83
Beneficios sociales	613.66	575.97
Pensión jubilar	<u>3,152.00</u>	<u>3,124.00</u>
<b>Subtotal Beneficios sociales</b>	<b>8,102.86</b>	<b>7,875.33</b>

**GASTOS GENERALES**

Servicios básicos	1,265,13	1,253.32
Útiles de oficina	31,36	22.40
Teléfono	212.90	341.36
Primas de seguro	5,220.61	5,169.69
Impuestos varios	2,907.91	3,801.56
Asesoría administrativa	5,376.00	5,376.00
Impuestos sobre edificios	41,700.09	6,056.15
Honorarios y Comisiones a personas naturales	61.94	2,094.40
SRI (No Deducibles)	59,958.64	15.28
Reparación y mantenimiento del local	9,554.02	6,520.00
Representación y cuota social	396.00	396.00
Gastos bancarios	87,94	104.27
Varios	7,675.82	723.98

**OTROS Y DEPRECIACIONES**

Depreciación de bienes	28,401.17	12,050.50
------------------------	-----------	-----------

**OTROS EGRESOS**

Intereses pagados a terceros	167.20	0,03
<b>Subtotal Gastos generales y otros</b>	<b>163,016.73</b>	<b>43,924.94</b>
<b>Total gastos de administración y ventas</b>	<b>171,119.59</b>	<b>51,800.27</b>

**NOTA 18. IMPUESTO A LA RENTA**

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 23% sobre las utilidades gravables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Durante el ejercicio fiscal del 2012, la compañía no ha realizado transacciones con partes relacionadas por lo que no es necesario realizar el estudio de precios de transferencias por operaciones realizadas con dichas partes.

Al 31 de diciembre del 2012 La Conciliación Tributaria, es como sigue:

	<b>(Dolares)</b>
<b><u>Conciliación tributaria</u></b>	
Utilidad Antes de Participación trabajadores e Impuesto Renta	(99,119.59)
(+) Gastos no deducibles locales	81,451.82
Perdida Gravable	<u>(17,667.77)</u>
23% Impuesto a la Renta causado Año 2012	0
(+) Créditos tributarios de años anteriores	8,429.80
(+) Retenciones en la Fuente efectuadas durante el año	5,760.00
<b>Saldo a favor del contribuyente</b>	<b><u>14,189.80</u></b>

## NOTA 19. UTILIDAD POR ACCION

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía arrojo perdida por monto de US\$. 99,199.59. El cálculo del promedio ponderado de acciones y de la utilidad básica por acción no es aplicable

	<u>Acciones ordinarias</u>	<u>Días de vigencia del año</u>	<u>Promedio ponderado de acciones</u>
Saldo al: 1 de enero del 2012	<u>10,017.00</u>	<u>365</u>	<u>10,017.00</u>
Saldo al: 31 de Diciembre del 2012	<u>10,017.00</u>		<u>10,017.00</u>

## NOTA 20. TRANSACCIONES ENTRE COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

La compañía durante el año 2012, realizó algunas transacciones de préstamos y abonos a cuenta entre compañías y partes relacionadas, pero dichas transacciones no se enmarcan dentro de las disposiciones reglamentarias de precios de transferencia.

Las principales transacciones realizadas durante el año 2012 con compañías y partes relacionadas es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>Saldo al:</b>	<b>(+)</b>	<b>(-)</b>	<b>Saldo al:</b>
	<b><u>31-12- 11</u></b>	<b><u>Préstamos otorgados</u></b>	<b><u>Abonos recibidos</u></b>	<b><u>31-12- 12</u></b>
<b><u>Por cobrar Corto plazo</u></b>				
Anglo Ecuatoriana de Guayaquil	153,579.64	68,832.00	184,534.77	37,876.87
Sorrento Holding Corp.(Panama)	<u>199,406.40</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>199,406.40</u>
<b>Total</b>	<b><u>352,986.04</u></b>	<b><u>68,832.00</u></b>	<b><u>184,534.77</u></b>	<b><u>237,283.27</u></b>

## NOTA 21. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

El 31 de diciembre del 2004, se publicó el Registro Oficial Suplemento No. 494, la reforma al reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario, mediante el cual se pretende ajustar los ingresos tributarios del contribuyente para que reflejen las ganancias y costos entre partes relacionadas, como que si estas se hubieren efectuado entre antes no relacionados, denominados precios de plena competencia. La compañía no registra transacciones entre parte relacionadas al 31 de diciembre del 2012

## NOTA 22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de marzo del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.