



H 5524-1

## **INVERSIONISTA PEMASAL S.A**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**



### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



4 5524-1

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros del Directorio y  
Accionistas de

Inversionista Pemasal S.A.

Guayaquil, 14 de mayo del 2012



1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inversionista Pemasal S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Inversionista Pemasal S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

3. 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 requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Carchi 702 y Av. 9 de Octubre. Edificio Salco. Segundo Piso.,  
Guayaquil - Ecuador.

T: (593-4) 3700 200, F: (593-4) 2286 889, [www.pwc.com/ec](http://www.pwc.com/ec)



# 5524-7



Inversionista Pemasal S.A.  
Guayaquil, 14 de mayo del 2012

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inversionista Pemasal S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*Asunto que requiere énfasis*

6. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a que, como se indica en la Nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2011 la Compañía mantiene saldo por cobrar y por pagar con compañías relacionadas por aproximadamente US\$16,400 y US\$16,600, respectivamente; adicionalmente, durante el año se realizaron transacciones con dichas compañías que representan ingresos para la Compañía cuyos montos se exponen en la mencionada Nota 12.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia de  
Compañías: 011

*Sandra Vargas L.*

Sandra Vargas L.  
Socia  
No. de Licencia Profesional: 10489

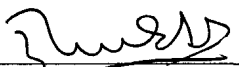
**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

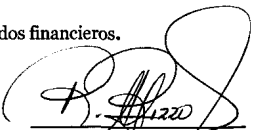


	Referencia a Notas	2011	2010
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	2,859	2,060
Cuentas y documentos por cobrar			
Clientes		2,366	197
Compañías relacionadas y accionistas	13	16,475	260
Anticipos a proveedores		-	2,389
Impuestos por recuperar	7	61,920	47,538
Anticipos a empleados		5,888	-
		86,649	50,384
Inventarios de suministros y materiales		527	-
Gastos pagados por anticipado		287	5,185
<b>Total del activo corriente</b>		<b>90,322</b>	<b>57,629</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones permanentes		2,575	100
Activo fijo	4	1,089,380	1,098,824
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>1,091,955</b>	<b>1,098,924</b>
<b>Total del activo</b>		<b>1,182,277</b>	<b>1,156,553</b>

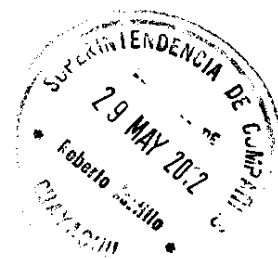
	Referencia a Notas	2011	2010
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores	5	30,501	10,540
Compañías relacionadas y accionistas	13	16,605	35,043
Otras	5	82,467	79,254
		129,573	124,837
Pasivos acumulados			
Beneficios sociales	6	14,432	10,484
Impuestos por pagar		1,901	308
		16,333	10,792
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>145,906</b>	<b>135,629</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Otros pasivos	8	96,305	96,305
Jubilación patronal y desahucio	6	59,263	51,743
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>155,568</b>	<b>148,048</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>301,474</b>	<b>283,677</b>
<b>PATRIMONIO (Véase estado adjunto)</b>		<b>880,803</b>	<b>872,876</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<b>1,182,277</b>	<b>1,156,553</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Carlos Ernesto Escobar Manrique  
Representante Legal

  
C.P.A. Rosa Rizzo Sudario  
Contadora General

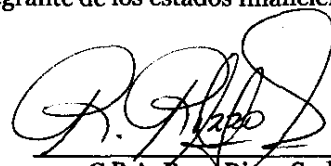
**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)



	Referencia a Notas	2011	2010
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por alquiler - relacionadas	13	246,000	222,000
Ingresos por alquiler - no relacionadas		<u>49,650</u>	<u>28,650</u>
		295,650	250,650
<b>Gastos</b>			
Gastos de administración	12	(264,426)	(227,188)
Otros gastos, neto	14	<u>(252)</u>	<u>(214)</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		30,972	23,248
Participación de los trabajadores en las utilidades	7	(4,646)	(3,487)
Impuesto a la renta	7	<u>(7,632)</u>	<u>(7,798)</u>
Utilidad neta del año		<u>18,694</u>	<u>11,963</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Carlos Ernesto Escobar Manrique  
 Representante Legal

  
 C.P.A. Rosa Rizzo Sudario  
 Contadora General

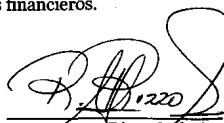


**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas			Resultados acumulados	Total
			Legal	Facultativa	De Capital		
Saldos al 1 de enero del 2010	40,139	298,661	377	1,397	577,461	(57,222)	860,813
Utilidad neta del año	-	100	-	-	-	-	100
Aporte para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	11,963	11,963
Saldos al 31 de diciembre del 2010	40,139	298,761	377	1,397	577,461	(45,259)	872,876
Resolución de la Junta General de Accionistas del 26 de abril de 2011:							
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(10,767)	(10,767)
Apropiación para reserva legal	-	-	1,196	-	-	(1,196)	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 1 de diciembre del 2011:							
Aumento del capital social	298,661	(298,661)	-	-	-	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	8,694	8,694
Saldos al 31 de diciembre del 2011	338,800	100	1,573	1,397	577,461	(38,528)	880,803

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Carlos Ernesto Escobar Manrique  
 Representante Legal

  
 C.P.A. Rosa Rizzo Sudario  
 Contadora General

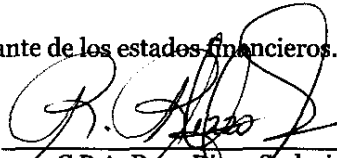


**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2011	2010
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta		30,972	23,248
Menos - cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Depreciación del año	4	22,932	24,350
Provisión para jubilación patronal y desahucio	6	8,888	9,169
		<u>62,792</u>	<u>45,482</u>
Impuesto a la renta del año		(7,632)	(7,798)
Participación de los trabajadores en las utilidades del año		(4,646)	(3,487)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(36,265)	(10,985)
Inventarios		(527)	-
Gastos pagados por anticipado		4,898	3,174
Cuentas y documentos por pagar corto y largo plazo		4,736	(41,907)
Pasivos acumulados		5,541	4,440
Jubilación patronal y desahucio	6	(1,368)	(1,128)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>27,529</u>	<u>(924)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de activo fijo	4	(13,488)	-
Aumento de inversiones en acciones		(2,475)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(15,963)</u>	<u>-</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aporte para futuras capitalizaciones		-	100
Pago de dividendos		(10,767)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(10,767)</u>	<u>100</u>
Aumento / (disminución) neta de efectivo		799	(824)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,060	2,884
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>2,859</u>	<u>2,060</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Carlos Ernesto Escobar Manrique  
 Representante Legal

  
 C.P.A. Rosa Rizzo Sudario  
 Contadora General

## **INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. OPERACIONES**

La Compañía fue constituida el 24 de mayo del 1988 para dedicarse a la administración de bienes raíces e inmuebles pudiendo dentro de tal actividad adquirir toda clase de bienes inmuebles, constituir propiedad horizontal sobre edificios y casas, enajenar, arrendar, subarrendar y administrar bienes inmuebles; promoción de la inversión inmobiliaria a través de ciudadelas, urbanizaciones, complejos habitacionales y viviendas de interés social; comercialización, distribución y arriendo de equipos de oficina y sus accesorios; prestación de servicios técnicos para la organización, elaboración y ejecución de toda clase de proyectos industriales, comerciales y residenciales; y otorgamiento de asesoría y asistencia técnica a empresas en las áreas administrativas contables financieras y de mercadeo.

La Compañía es poseída en un 99.99% por Barta Management LLC, domiciliada en Delaware en los Estados Unidos de América. Debido a la estructura de capital, Inversionista Pemasal S.A. es considerada como una compañía extranjera según el Régimen Común de Tratamiento a los capitales extranjeros previsto en la decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, por lo cual tiene derecho a transferir libremente sus utilidades al exterior una vez se hayan pagado los impuestos correspondientes.

Las operaciones de Inversionista Pemasal S.A. corresponden principalmente al alquiler de un inmueble para el desarrollo de las actividades administrativas de compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en parte de las vinculaciones y acuerdos existentes con sus compañías y partes relacionadas. Ver Nota 12.

Al cierre del 2011 la Compañía registra un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$56,000 (2010:US\$78,000), el cual se espera cubrir en el mediano plazo a través del incremento en los ingresos por el arriendo de bodegas a terceros y venta de un inmueble.

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

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

##### **a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.



**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

**c) Cuentas por cobrar comerciales -**

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por concepto de alquiler del inmueble propiedad de la Compañía para el desarrollo de las actividades administrativas de compañías relacionadas y otras. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. La Administración considera que el estado actual de su cartera no requiere una provisión para cubrir deterioros.

**d) Gastos pagados por anticipado y otros activos -**

Los gastos pagados por anticipado incluyen principalmente primas de seguros contratadas durante el año, que se amortizan durante el periodo de cobertura que generalmente es de un año.

**e) Activo fijo -**

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**f) Inversiones en acciones -**

Se registra al valor entregado a la compañía Terminales Monteverde S.A. para su constitución y en la cual, Pemasal poseerá el 99% del paquete accionario de esta empresa. La Compañía no ha procedido a consolidar

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

con esta subsidiaria debido que a la fecha aún se encuentra en etapa de constitución y aún no está definido la fecha de inicio de sus operaciones.

**g) Provisiones -**

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que será necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación, y iii) el monto se ha estimado de forma razonable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**h) Cuentas por pagar comerciales -**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos principalmente de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 90 días.

**i) Beneficios sociales a largo plazo (Jubilación patronal y desahucio) -**

**Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados):** La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas. La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual (2010: 6.5%) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

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

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**j) Impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 24% (2010: 25%) sobre las utilidades gravables.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa del Impuesto a la Renta, iniciando en 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

**k) Reserva de capital -**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital social cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva de Capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**l) Reserva legal -**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**m) Reserva facultativa -**

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo aprobaciones de la Junta General de Accionistas.

**n) Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos comprenden el valor de los cánones de arriendo del inmueble propiedad de la Compañía puesto en arrendamiento principalmente a sus compañías relacionadas. Se reconoce en el período contable en el que se devenga el servicio de acuerdo a la sustancia de los contratos correspondientes.

**ñ) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -**

En noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas 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. Inversionista Pemasal S.A. califica como PYMES según los lineamientos de la Superintendencia de Compañías puesto que cuenta con activos menores a US\$4 millones, con ventas brutas anuales inferior a US\$5 millones y posee menos de 200 trabajadores, por lo cual adoptará los NIIF's para PYMES en enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedarán derogadas. Entre otros aspectos de la resolución, se establece que la Compañía deberá elaborar obligatoriamente hasta marzo del 2010 un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2011 se deben efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2011 y luego al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del período de transición, esto es para la Compañía, al 1 de enero del 2011 deben ser contabilizados al 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar la aprobación de la Junta General de Accionistas.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha presentado a la Superintendencia de Compañías el cronograma de implementación respectivo; sin embargo, se encuentra en proceso de determinación de los ajustes preliminares de la conversión a NIIF para PYMES.

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo en caja	200	200
Bancos nacionales	2,659	1,860
	<u>2,859</u>	<u>2,060</u>

**4. ACTIVO FIJO**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
			<u>%</u>
Edificios	1,664,669	1,648,531	2 - 3
Muebles y equipos de oficina	3,007	5,657	10
Equipos varios	33,722	33,722	10
	<u>1,701,398</u>	<u>1,687,910</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>( 750,779)</u>	<u>( 727,847)</u>	
	<u>950,619</u>	<u>960,063</u>	
Terrenos	138,761	138,761	
	<u>1,089,380</u>	<u>1,098,824</u>	

**Movimiento:**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldos al 1 de enero	1,098,824	1,123,174
Adiciones, netas	13,488	-
Depreciación del año	<u>( 22,932)</u>	<u>( 24,350)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>1,089,380</u>	<u>1,098,824</u>

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - PROVEEDORES Y OTRAS**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores locales (1)	<u>30,501</u>	<u>10,540</u>
	<u>30,501</u>	<u>10,540</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2011 corresponde principalmente a saldos por pagar a Transneg S.A. por US\$24,270, Mapfre Atlas por US\$2,536, y otros saldos menores por concepto de servicios varios y alimentación. Al 31 de diciembre del 2010 corresponde principalmente a saldos por pagar a Atlas Compañía de Seguros S.A. por US\$7,161 y otros saldos menores por concepto de servicios de auditoría externa, correo y alimentación.

Otras cuentas y documentos por pagar:	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipo de clientes (2)	67,500	67,500
Depósitos en garantía (3)	4,400	4,400
Otros menores (4)	<u>10,567</u>	<u>7,354</u>
	<u>82,467</u>	<u>79,254</u>

- (2) Corresponde a abonos realizados por Orienco S.A. por la venta de un bien inmueble.
- (3) Corresponde a depósitos en efectivo entregados por los arrendatarios del inmueble propiedad de la Compañía. No generan intereses y serán devueltos a sus beneficiarios al término de los contratos de arrendamientos.
- (4) Incluye principalmente provisiones de pago de impuestos 1.5 por mil del 2011 y de la contribución a la Superintendencia de Compañías por US\$1,578 (2010:US\$1,552 ) y US\$979 (2010:US\$951), respectivamente.

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**6. PROVISIONES**

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizacion es	Saldos al final del año
<b><u>Año 2011</u></b>				
Beneficios sociales	10,484	108,848	(104,900)	14,432
Jubilación patronal y desahucio (Véase Notas 8 y 9)	51,743	8,888	( 1,368)	59,263
<b><u>Año 2010</u></b>				
Beneficios sociales	5,804	94,345	( 89,665)	10,484
Jubilación patronal y desahucio (Véase Notas 8 y 9)	43,702	9,169	( 1,128)	51,743

**7. IMPUESTO A LA RENTA**

**Situación fiscal -**

El período comprendido entre los años 2008 a 2011 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**Amortización de pérdidas fiscales -**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria de un año puede compensarse con las utilidades tributarias que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía tiene pérdidas fiscales acumuladas pendientes de amortizar por aproximadamente US\$78,417 (2010: US\$35,171), sin considerar eventuales ajustes por revisiones tributarias.

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Conciliación tributaria - contable**

A continuación véase conciliación contable - tributaria de los años 2011 y 2010:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de participación laboral	30,972	23,248
Menos - Participación de los trabajadores en las utilidades	(4,646)	(3,487)
Menos - Ingresos exentos	(2,560)	-
Menos - Amortización pérdidas tributarias	-	(5,664)
Más - Gastos no deducibles	4,873	2,894
Base tributaria del año	28,639	16,991
Tasa impositiva	24%	25%
Impuesto a la renta causado	6,873	4,248
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	7,632	7,798
Impuesto a la renta registrado en resultados (1)	7,632	7,798
Menos - Retenciones en la fuente del año	(23,652)	(20,052)
Menos - Crédito tributario de años anteriores	(45,900)	(35,284)
Impuestos por recuperar (2)	(61,920)	(47,538)

- (1) Durante el 2011, la Compañía determinó el anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2011 siguiendo las bases descritas en la Nota 2 j) por un monto de US\$7,632 (2010:US\$7,798). Debido a que este valor supera el importe del impuesto a la renta calculado con base en la utilidad gravable, de US\$6,873 (2010:US\$4,248), considerando que la Compañía no presentará solicitud para la devolución del anticipo al SRI, el valor del anticipo ha sido reconocido por la Compañía como impuesto a la renta del año.
- (2) Corresponde principalmente al crédito tributario generado por la Compañía durante los años 2011, 2010, 2009, 2008 y 2007 por US\$14,382, US\$12,254, US\$18,691, US\$14,955 y US\$1,638, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha presentado los reclamos de pago en exceso ante las autoridades tributarias.



**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**Otros asuntos**

El 24 de noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado.

Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables y se incrementa el impuesto a la salida de divisas ISD del 2% al 5%, con ciertas excepciones en el pago de dividendos al exterior.

**8. OTROS PASIVOS**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Pasivos a largo plazo</u>		
Navipac S.A. (1)	96,305	96,305
	<u>96,305</u>	<u>96,305</u>

- (1) Entidad que fue vinculada hasta enero del 2011. Corresponde a saldos de préstamos recibidos en años anteriores para adquisición de oficinas que se liquidarán cuando se concrete la venta del inmueble a Orienco S.A. Ver Nota 5.

**9. JUBILACION PATRONAL**

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2011 y 2010 por US\$48,336 y US\$42,000, respectivamente, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que a dichas fechas se encontraban prestando servicios a la Compañía.

**10. DESAHUCIO**

De acuerdo con la legislación actual vigente, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, dichos pasivos que cubren la totalidad de los trabajadores que se encontraban prestando sus servicios a la Compañía, totalizaban US\$10,927 y US\$9,743, respectivamente.

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**11. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2011 comprende 8,470,000 (2010: 1,003,466) acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

Durante el año 2011, mediante Junta General de Accionistas celebrada el 1 de diciembre del 2011, se autorizó incrementar el capital pagado en US\$298,661, mediante la emisión y suscripción de 7,466,534 acciones de US\$0.04 cada una. Dicha capitalización fue aprobada por la Superintendencia de Compañías el 12 de diciembre del 2011 e inscrito en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del 2011.

**12. GASTOS DE ADMINISTRACION**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sueldos y beneficios sociales	122,739	129,339
Graficaciones y bonificaciones	5,869	5,604
Depreciación (Véase Nota 4)	22,932	24,350
Jubilación Patronal y desahucio (Véase Nota 6)	8,888	9,169
Consumo de agua	8,215	9,082
Honorarios	18,537	10,280
Impuestos y contribuciones	10,982	10,894
Otros gastos de administración y ventas	66,264	28,470
	<u>264,426</u>	<u>227,188</u>

**13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa.

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2011	2010
<b>Cuentas y documentos por cobrar</b>		
Ecuaemulsión S.A.	3,665	-
Terminales Monteverde S.A. (1)	12,810	-
Servicios Navales Fluvimar S.A.	-	153
Transfuel C.A.	-	107
	<u>16,475</u>	<u>260</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar</b>		
Ecuanave C.A.	16,400	-
Navipac S.A. (2)	-	25,810
Agencia Naviera Agnamar S.A.	170	5,426
Naviservicios S.A.	35	3,807
	<u>16,605</u>	<u>35,043</u>
<b>Pasivos a largo plazo</b>		
Navipac S.A. (2)	-	96,305
	<u>-</u>	<u>96,305</u>

- (1) Valores entregados a esta empresa para su constitución. Ver Nota 2 f).
- (2) Entidad que fue vinculada hasta enero del 2011. Corresponde a saldos de préstamos recibidos en años anteriores para adquisición de oficinas que se liquidarán cuando se concrete la venta del inmueble a Orienco S.A. Ver Nota 5.

Los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan intereses y, excepto por lo mencionado en el punto (1), la Administración estima que serán liquidados en el corto plazo.

El detalle de las principales transacciones con partes vinculadas se muestra a continuación:

	2011	2010
<b>Ingresos por alquiler</b>		
Navipac S.A.	-	24,000
Agencia Naviera Agnamar S.A.	50,520	122,400
Transfuel C.A.	-	24,000
Ecuanave C.A.	118,500	24,000
Naviservicios S.A.	43,080	24,000
Servicios Navales Fluvimar S.A.	33,900	3,600
	<u>246,000</u>	<u>222,000</u>

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**14. OTROS GASTOS, NETOS**

	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Otros Ingresos		
Otros	<u>1,682</u>	<u>260</u>
	<u>1,682</u>	<u>260</u>
Otros Gastos		
Otros	<u>( 1,934)</u>	<u>( 474)</u>
	<u>( 1,934)</u>	<u>( 474)</u>
Total Otros gastos, neto	<u>( 252)</u>	<u>( 214)</u>

**15. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA**

**I. Contratos de arrendamiento de oficinas suscritos con compañías relacionadas -**

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento con las siguientes compañías relacionadas: Naviservicios S.A., Agencia Naviera Agnamar S.A., Servicios Navales Fluvimar S.A. y Ecuanaave C.A.

Dichos contratos tienen como objeto el arrendamiento del bien inmueble propiedad de Inversionista Pemasal S.A., en el cual funcionan las oficinas administrativas de las compañías mencionadas anteriormente. Por su parte, las compañías relacionadas convienen cancelar un canon mensual, cuyos montos difieren por compañía dependiendo del espacio físico utilizado por cada empresa. Los plazos de duración de estos contratos son de dos años contados a partir de la fecha de suscripción de los mismos y luego de este plazo se renovaran automáticamente en los mismos términos y condiciones pactados en los contratos originales, salvo que alguna de las partes manifiesten su voluntad expresa de darlos por terminado. Ver Nota 11.

**II. Contratos de arrendamiento de oficinas suscritos con compañías no relacionadas -**

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento con las siguientes compañías: Orienco S.A. y Pinturas y Químicos del Ecuador PYQ S.A.

Dichos contratos tienen como objeto el arrendamiento de bienes inmuebles propiedad de Inversionista Pemasal S.A., en el cual funcionan las oficinas administrativas y bodegas de las compañías mencionadas anteriormente. Por su parte, estas compañías convienen cancelar un canon mensual, cuyos montos difieren por compañía, los mismos que se incrementarán en la renovación de los contratos.

**INVERSIONISTA PEMASAL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Los plazos de duración de estos contratos son de 1 año contados a partir de la fecha de suscripción de los mismos y luego de este plazo se renovarán automáticamente en los mismos términos y condiciones pactados en los contratos originales, salvo que alguna de las partes manifiesten su voluntad expresa de dar por terminado dichos contratos.

Durante el año 2011, la Compañía reconoció US\$49,650 (2010:US\$28,650)de ingresos por este concepto.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.