INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Contenido	**Página**
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
IESS	Instituto Ecuatoriano Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US$	U.S. dólares

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito – Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil – Ecuador

www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores
de Inversionista Pemasal S. A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inversionista Pemasal S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, 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 Administración por los estados financieros

La Administración 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 Administración 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. Estas 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 adecuados 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inversionista Pemasal S. A., al 31 de diciembre del 2012, 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 que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, estos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011, y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. 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 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, los que fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron sus informes de auditoría con opiniones, sin salvedad en el año 2011, el 14 de mayo del 2012, y con salvedad en el año 2010, el 16 de mayo del 2011. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Marzo 28, 2013
SC-RNAE 019

Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
		... (en U.S. dólares) ...		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos		2,071	2,859	2,060
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5, 15	42,244	24,729	2,846
Activo por impuestos corrientes	9	78,932	61,920	47,538
Otros activos			814	5,185
Total activos corrientes		123,247	90,322	57,629
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades de inversión	7	1,674,400	1,674,400	1,685,726
Otros activos financieros		2,600	2,575	100
Activo por impuesto diferido	9	1,681	1,098	1,542
Activo clasificado como mantenido para la venta	6	150,000	150,000	
Total activos no corrientes		1,828,681	1,828,073	1,687,368
TOTAL		1,951,928	1,918,395	1,744,997

Ver notas a los estados financieros

Ing. Ernesto Escobar Manrique
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
		… (en U.S. dólares) …		
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8, 15	124,723	121,582	117,483
Pasivos por impuestos corrientes	9	1,557	1,901	308
Provisiones		29,320	22,423	17,838
Total pasivos corrientes		155,600	145,906	135,629
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Otros pasivos		96,305	96,305	96,305
Obligaciones por beneficios definidos	11	47,480	59,263	51,743
Total pasivos no corrientes		143,785	155,568	148,048
Total pasivos		299,385	301,474	283,677
PATRIMONIO:	13			
Capital social		338,800	338,800	40,139
Aportes para futuras capitalizaciones		100	100	298,761
Reservas		21,664	2,970	1,774
Resultados acumulados		1,291,979	1,275,051	1,120,646
Total patrimonio		1,652,543	1,616,921	1,461,320
TOTAL		1,951,928	1,918,395	1,744,997

CPA. Rosa Rizzo Sudario
Contadora General

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	Notas	2012	2011
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	16	320,700	295,650
Gastos de administración y operación	14, 16	(296,204)	(269,072)
Otros ingresos (gastos), neto		18,475	(252)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		42,971	26,326
Menos gasto por impuesto a la renta	9	7,349	8,076
UTILIDAD DEL AÑO		35,622	18,250
Otro resultado integral por ganancias en:			
Revaluación de propiedad de inversión			128,983
Valor razonable de activo mantenido para la venta			19,135
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		35,622	166,368

Ver notas a los estados financieros

Ing. Ernesto Escobar Manrique
Gerente General

CPA. Rosa Rizzo Sudario
Contadora General

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reservas	Resultados acumulados	Total
		… (en U.S. dólares) …			
Saldos a enero 1, 2011	40,139	298,761	1,774	1,120,646	1,461,320
Utilidad neta				18,250	18,250
Capitalización, Nota 13	298,661	(298,661)			
Dividendos pagados				(10,767)	(10,767)
Apropiación			1,196	(1,196)	
Otro resultado integral del año				148,118	148,118
Saldos a diciembre 31, 2011	338,800	100	2,970	1,275,051	1,616,921
Utilidad neta				35,622	35,622
Apropiación			18,694	(18,694)	
Saldos a diciembre 31, 2012	338,800	100	21,664	1,291,979	1,652,543

Ver notas a los estados financieros

Ing. Ernesto Escobar Manrique
Gerente General

CPA. Rosa Rizzo Sudario
Contadora General

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del año	35,622	18,250
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		
Depreciación		22,932
Beneficios definidos	11,001	7,520
Impuesto diferido	(583)	444
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(17,515)	(21,883)
Otros activos	814	4,371
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3,141	3,791
Impuestos	(17,356)	(12,481)
Provisiones y obligaciones acumuladas	(15,887)	4,585
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(763)	27,529
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades de inversión		(13,488)
Otros activos financieros	(25)	(2,475)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(25)	(15,963)

(Continúa…)

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	_____	(10,767)
EFECTIVO Y BANCOS		
(Disminución) aumento neto en efectivo y bancos	(788)	799
Saldos al inicio del año	2,859	2,060
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	2,071	2,859

Ver notas a los estados financieros

Ing. Ernesto Escobar Manrique
Gerente General

CPA. Rosa Rizzo Sudario
Contadora General

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 24 de mayo de 1988, en la República del Ecuador, y su actividad principal es la administración de bienes raíces e inmueble.

Su principal accionista es Barta Management LLC., compañía constituida y domiciliada en los Estados Unidos de Norteamérica. Debido a lo indicado precedentemente, Inversionista Pemasal S. A., es considerada como una compañía extranjera según el Régimen Común de Tratamiento de Capitales Extranjeros, previsto en la Decisión No. 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, lo que le permite transferir libremente las utilidades, una vez pagados los impuestos correspondientes.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 ***Estado de cumplimiento*** **–** Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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

Los estados financieros de Inversionista Pemasal S. A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 16 de mayo de 2012 y 14 de mayo de 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012. 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 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Las políticas contables significativas utilizadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros son las siguientes:

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

2.3 Efectivo y bancos – Incluye aquellos activos financieros líquidos y saldos por depósitos en instituciones financieras locales y del exterior.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, 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.

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5 a los estados financieros.

2.5 Activo no corriente mantenido para la venta – Son activos 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 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 – Son aquellas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar – Son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 8 a los estados financieros.

2.8 Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.8.1 Impuesto corriente – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles 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.

2.8.2 Impuestos diferidos – 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 realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario.

2.8.3 Impuestos corrientes y diferidos – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.9 Beneficios a trabajadores

2.9.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio e Indemnizaciones laborales – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal, bonificación por desahucio e indemnizaciones laborales de acuerdo a contrato colectivo) es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, 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.

2.9.2 Participación a trabajadores – La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

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

2.10.1 Ingresos por arrendamientos – Se reconocen 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.

2.11 Costos y gastos – Se registran al costo histórico y 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.

2.12 ***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.

2.13 ***Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas –*** Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Normas Internacionales de Contabilidad – NIC nuevas, revisadas y emitidas durante el año 2011 y que aún no son efectivas:

NIIF	Título	Fecha de vigencia
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros.	Enero 1, 2014
NIIF 13	Medición al valor razonable.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes.	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a trabajadores.	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas nuevas normas y enmiendas han sido revisadas y evaluadas su aplicabilidad e impacto en los estados financieros la Compañía en los períodos futuros, razón por la cual, podemos realizar una estimación razonable, que estas normas no tendrán impactos en los estados financieros adjuntos.

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 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, 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 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012. La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.

- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.

- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

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

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

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 que estas estimaciones fueran erróneas.

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

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

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) ***Beneficios a trabajadores*** **–** Según la NIC 19, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

b) ***Arrendamientos*** **–** La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a esta fecha.

Inversionista Pemasal S. A., decidió utilizar esta exención y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición para determinar la existencia de arriendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

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 previamente informado de Inversionista Pemasal S. A.

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

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares)	
Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	880,803	872,876
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Medición al valor razonable de las propiedades de inversión **(1)**	715,885	586,902
Reconocimiento de impuestos diferidos **(2)**	1,098	1,542
Medición al valor razonable de activos financieros clasificados como disponibles para la venta **(3)**	19,135	
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF	1,616,921	1,461,320

3.3.2 Conciliación del resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

	(en U.S. dólares)
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	18,694
Ajustes por la conversión a NIIF:	
Valor razonable de las propiedades de inversión **(1)**	128,983
Gasto por impuesto diferido **(2)**	(444)
Ganancia en el valor razonable de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta **(3)**	19,135
Resultado integral de acuerdo a NIIF	166,368

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

(1) ***Costo atribuido de propiedades de inversión***: Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2011, se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión. Tal procedimiento se efectuó tomando como base los avalúos municipales pagados en los años 2011 y 2012.

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US$586,902 y US$715,885, respectivamente; y, una disminución en el gasto depreciación del año 2011 por US$128,983.

(2) ***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 activo por impuestos diferidos.

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos por impuesto diferido por US$1,542 y US$1,098, respectivamente y un aumento en los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes y el reconocimiento en el gasto por impuestos diferidos del año 2011 por US$444.

(3) ***Medición al valor razonable de activos financieros clasificados como disponibles para la venta***: Según NIIF, los activos y pasivos financieros son clasificados en cuatro categorías que determinan si su medición se realiza a valor razonable o a costo amortizado. La Compañía ha clasificado ciertos activos financieros como disponibles para la venta, los cuales se llevan al valor razonable con cambios en el resultado integral. El saldo de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta ascienden a US$150,000.

Al 31 de diciembre del 2011, las ganancias resultantes por US$19,135, fue reconocida afectando el saldo patrimonial de reserva por valuación de activos disponibles para la venta y el saldo de otro resultado integral, por el referido importe.

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:

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF	Saldos a Diciembre 31, 2011	Enero1, 2011
			(en U.S. dólares)	
Gastos pagados por anticipado	Incluidos en gastos pagados por anticipado.	Incluido en otros activos.	814	5,185
Activo fijo	Incluido en activo fijo.	Incluido en propiedades de inversión.	1,674,400	1,685,726
Participación a trabajadores y beneficios sociales	Incluidos en gasto cumulados por beneficios sociales.	Incluidos en provisiones.	14,432	10,484

c) 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 2011, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF	2011
			(en U.S. dólares)
Participación a trabajadores	Después de utilidad operacional.	Incluido en gastos administrativos.	4,646

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 presenta la estimación y juicio contable crítica 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 que estos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de este 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, si el importe recuperable es inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

4.2 Impuesto a la renta corriente – La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

4.3 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos – El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en libros de las provisiones de estos beneficios

El profesional independiente contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo No. 78 de la NIC 19, por lo cual se utilizará el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

4.4 Impuesto a la renta diferido – La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. 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,
	2012	2011	2011
	… (en U.S. dólares) …		
Cuentas por cobrar comerciales			
Compañías relacionadas, Nota 15	26,847	16,475	260
Cliente local	8,676	2,366	197
Subtotal	35,523	18,841	457
Anticipos de proveedores			2,389
Préstamos a trabajadores	4,243	5,888	
Otros	2,478		
Total	42,244	24,729	2,846

Al 31 de diciembre del 2012, cliente local, representa saldo por cobrar relacionado con alquiler de oficina en Quito a compañía local denominada Orienco S. A.

6. ACTIVO CLASIFICADO COMO MANTENIDO PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2012, la Administración de la Compañía, está en proceso de vender una oficina ubicada en la ciudad de Quito a la compañía Orienco S. A. Durante el año 2010, se recibió como anticipo US$67,500, de acuerdo a lo descrito en el contrato de compraventa de la referida propiedad, y de acuerdo a los términos contractuales, la transferencia de dominio de la propiedad se realizará en el primer trimestre del año 2014.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	… Diciembre 31,…		Enero 1,
	2012	2011	2011
	… (en U.S. dólares) …		
Saldos al inicio del año	1,674,400	1,685,726	1,685,726
Clasificación a activos mantenidos para la venta		(140,309)	
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión		128,983	
Saldos al final del año	1,674,400	1,674,400	1,685,726

El valor razonable de las propiedades de inversión de Inversionista Pemasal S. A., se obtuvo tomando como base los avalúos municipales obtenidos a través de los comprobantes de pago de impuestos prediales para el saldo inicial y final del año de transición a NIIF, y al cierre del año de aplicación, los cuales, son determinados con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	… Diciembre 31,…		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en U.S. dólares)		
Anticipos de clientes	67,500	67,500	67,500
Proveedores	27,614	30,501	10,540
Compañías relacionadas, Nota 15	25,088	16,605	35,043
Depósitos en garantía	4,400	4,400	4,400
Otras	121	2,576	
Total	124,723	121,582	117,483

Al 31 de diciembre del 2012, anticipos de clientes, representa abonos realizados por la compañía local denominada Orienco S. A., para compra de propiedad mantenida para la venta, ver Nota 6.

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente – Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	… Diciembre 31,…		Enero 1,
	2012	2011	2011
	… (en U.S. dólares) …		
Activos por impuestos corrientes:			
Excesos anticipos de impuesto a la renta	78,932	61,920	47,538
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la renta	1,477	1,369	
Impuesto al Valor Agregado – IVA y retenciones de IR e IVA	80	532	308
Total	1,557	1,901	308

9.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Gasto del impuesto corriente	7,932	7,632
Activo por impuesto diferido relacionado con gastos no deducibles temporarios	(583)	444
Total gasto de impuestos	7,349	8,076

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	42,971	26,326
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	3,999	4,873
Ingresos exentos	(2,373)	(2,560)
Amortizaciones de pérdidas tributarias	(11,241)	
Otros	366	
Utilidad gravable	33,722	28,639
Impuesto a la renta causado **(1)**	7,756	6,873
Anticipo calculado **(2)**	7,932	7,632
Impuesto a la renta cargado a los resultados	7,932	7,632

(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.

(2) Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US$7,932; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US$7,756. Consecuentemente, la Compañía registró en los resultados del año US$7,932, que corresponde al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2006, y están sujetas a revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

9.3 Aspectos tributarios:

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 23.5%.

- 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.

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, el incremento de la tarifa del ISD del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se estable como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$6 millones, están obligados a presentar un estudio de precios de transferencia que determine si tales operaciones ha sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	… Diciembre 31,…		Enero 1,
	2012	2011	2011
	… (en U.S. dólares) …		
Jubilación patronal	38,427	48,335	42,000
Bonificación por desahucio	9,053	10,928	9,743
Total	47,480	59,263	51,743

*11.1 **Jubilación patronal*** – De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco 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 IESS.

11.2 ***Bonificación por desahucio –*** De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en un método prospectivo, de la siguiente manera:

a. Una reserva por obligaciones adquiridas para atender el pago de 6 trabajadores que al 31 de diciembre del 2012 tenían 10 años o más trabajo;

b. Una reserva por el valor actual de las obligaciones futuras para 17 trabajadores que aún no completaban el requisito de tiempo de trabajo.

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de descuento 7.00% y una tasa de incremento salarial del 3.00%.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2012, 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 trabajador y basados en la fórmula del plan, de tal manera 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 los referidos 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 durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los trabajadores correspondientes.

Los movimientos en el valor presente de la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron como sigue:

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	59,263	51,473
Provisión	11,001	8,888
Pago	(22,784)	(1,368)
Saldos al final del año	47,480	59,263

12. ADMINISTRACIÓN 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, administrados por la Gerencia de Financiera, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar estas 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.

Riesgo de tasa de interés

La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

La política de la Compañía es mantener financiamientos principalmente a tasas de interés fija. Al respecto, la Administración de la Compañía considera que el riesgo del valor razonable de tasas de interés no es importante debido a que las tasas de interés de sus contratos de financiamiento no difieren significativamente de la tasa de interés de mercado que se encuentra disponible para la Compañía para instrumentos financieros similares.

Por lo tanto, en opinión de la Administración las tasas fijas no serán modificadas como resultado de los cambios en el mercado.

Riesgo crediticio

El riesgo de crédito se origina por la incapacidad de los deudores de poder cumplir con sus obligaciones. La Administración considera que en la Compañía el riesgo crediticio se encuentra mitigado debido a que sus clientes tienen períodos de cobro de 30 días en promedio, no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa. La Compañía coloca sus excedentes de liquidez en instituciones financieras de prestigio, establece políticas de crédito conservadoras y evalúa constantemente las condiciones existentes en el mercado en el que opera. En consecuencia, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

Riesgo de liquidez

El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Directorio ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. 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.

Administración del riesgo de capital

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

El comité de gestión de riesgo de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2012, está representado por 8,470,000 acciones, de valor nominal unitario de US$0.04; todas ordinarias y nominativas.

13.2 Aporte para futura capitalización – Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a saldo pendiente de capitalización. Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada en diciembre 1 del 2011, se autorizó incrementar el capital pagado en US$298,661, mediante emisión y suscripción de 7,466,534 acciones de US$0.04 cada una. Esta capitalización fue aprobada por la Superintendencia de Compañías el 12 de diciembre del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del 2011.

13.3 Reservas – Las reservas patrimoniales incluyen:

	… Diciembre 31,…		Enero 1,
	2012	2011	2011
	… (en U.S. dólares) …		
Facultativa	18,221	1,397	1,397
Legal	3,443	1,573	377
Total	21,664	2,970	1,774

Reserva legal – La Ley General de Compañías establece una apropiación obligatoria del 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.

Reserva facultativa – Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas, para el periodo 2012 se procedió a la distribución de la reserva facultativa aprobada mediante acta de junta de accionistas.

13.4 Resultados acumulados – Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Saldos a …Diciembre 31,…		Enero 1,
	2012	2011	2011
	… (en U.S. dólares) …		
Resultados acumulados – distribuibles	555,861	538,933	532,202
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, Nota 3.3.1	736,118	736,118	588,444
Total	1,291,979	1,275,051	1,120,646

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 podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración y operación	296,204	269,072
Otros (ingresos) gastos, netos	(18,475)	252
Total	277,729	269,324

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

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Sueldos, salarios y beneficios a trabajadores	185,986	158,717
Honorarios profesionales	19,265	18,537
Gastos de impuestos	18,486	10,982
Gastos de personal	11,996	14,004
Gastos de seguros	10,226	10,025
Gastos legales	7,093	9,614
Gastos de mantenimiento		22,932
Otros gastos	24,677	24,513
Total	277,729	269,324

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

	… Diciembre 31,…		Enero 1,
	2012	2011	2011
	… (en U.S. dólares) …		
Cuentas por cobrar, Nota 5:			
Terminales Monteverde S. A.	20,127	12,810	153
Naviservicios S. A.	6,600		
Servicios Navales Fluvimar S. A.	120		
Transfuel C. A.			107
Ecuaemulsión S. A.		3,665	
Total	26,847	16,475	260

Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas no generan intereses y no tienen vencimientos establecidos.

	… Diciembre 31,…		Enero 1,
	2012	2011	2011
	… (en U.S. dólares) …		
Cuentas por pagar, Nota 8:			
Ecuanave C. A.	20,000	16,400	
Agencia Naviera Agnamar S. A.	5,088	170	5,426
Navipac S. A.			25,810
Naviservicios S. A.		35	3,807
Total	25,088	16,605	35,043

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por pagar con compañías relacionadas no generan intereses y no tienen vencimientos establecidos.

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos de oficina		
Agencia Naviera Agnamar S. A.	24,000	50,520
Ecuanave C. A.	150,000	118,500
Servicios Navales Fluvimar S. A.	36,000	33,900
Naviservicios S. A.	48,000	43,080
Ingresos por servicios de asesorías		
Naviservicios S. A.:	12,000	

16. COMPROMISOS

Durante el año 2012, estuvieron vigentes los principales compromisos, relacionados con contratos, convenios y acuerdos entre la Compañía con sus relacionadas y terceros. Un detalle es como sigue:

Contratos de arrendamientos 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 Ecuanave C. A.

Estos contratos tienen como objeto el arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad del Inversionista Pemasal S. A., en el cual funcionan las oficinas administrativas de las compañías mencionadas anteriormente. Por su parte, las compañías relacionadas convienen celebrar un canon mensual, cuyos montos difieren por la 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 renovarán 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.

Durante el año 2012, la Compañía reconoció ingresos en los resultados del año por US$258,000, relacionados con estos contratos.

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.

Estos 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 contratos.

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 renovarán automáticamente en los mismos términos y condiciones pactados en los contratos iniciales, salvo que alguna de las partes manifiesten su voluntad expresa de dar por terminado estos contratos.

Durante el año 2012, la Compañía reconoció ingresos en los resultados del año por US$50,700, relacionados con este contrato.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012, y la fecha de emisión de los estados financieros en marzo 28 del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 28 del 2013, y serán presentados a los Accionistas y Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.