

**CERTIFICADO**

Republica del Ecuador  
Superintendencia de Compañías  
Registro Nacional de Auditores Externos  
No. # SC-RNAE – 2 N.- 579  
Resolución # 05-G-DIC-- 005268  
El 9 de Agosto del 2005.  
RUC: 0992398116001



**INMOLESVI S.A.**

**Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2012 y 2011  
Junto con el Informe de los Auditores Independientes**

**CONTENIDO**

**OPINION DE LOS AUDITORES EXTERNOS  
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

### **A los Accionistas**

#### **De INMOLESVI S. A.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOLESVI S. A.**, que comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.

## **RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

## **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifique y realice una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados de situación financiera.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Notas a los estados financieros (continuación)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011 Y ENERO 1, 2011

Bases para Opinión Calificada

6. El año 2012 realizamos nuestra primera auditoría de los estados financieros de la Compañía y el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros de años anteriores al 2011, para permitimos determinar si los principios de contabilidad fueron aplicados uniformemente.

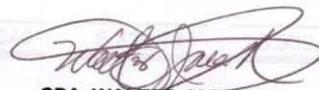
OPINION

7. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes que se hubieran detectado haber podido aplicar procedimientos de auditoría al asunto que se mencionan en el párrafo 6, los estados de situación financiera mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOLESVI S.A.**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

ASUNTO DE ENFASIS

8. Como se indica en la Nota 2 los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012 corresponden al primer paquete completo de estados financieros que la Compañía ha preparado aplicando Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2011 no auditadas, los que han sido preparados siguiendo los procedimientos de la NIIF 1: "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Los efectos de la primera adopción de NIIF al 1 de enero de 2012 y del restablecimiento de las cifras de los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2012 se muestran en la Nota 3.

  
CONSULTORES EMPRESARIALES CONSULPRES C. LTDA.  
SC-RNAE- 2 No. 579

  
CPA. WALTER JARA N  
REGISTRO N.- 13.533

Marzo 14 del 2013

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011

### 1. OPERACIONES

INMOLESVI S. A. (en adelante “la Compañía”) fue constituida el 25 de marzo de 1988 en la ciudad de Guayaquil. Su principal actividad es la adquisición, arrendamiento, tenencia, administración de bienes inmuebles. Para realizar las actividades administrativas las oficinas están ubicadas en la ciudad de Milagro.

Al 31 de diciembre 2012, la Compañía posee una fuerza laboral de 7 personas distribuidas entre empleados de operación y administración

Los estados de situación financiera de Inmolesvi S. A., para el período terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 4 de Marzo del 2013 y es responsabilidad de la Gerencia General de la Compañía.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados de situación financiera adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Para todos los periodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010 inclusive, la Compañía preparó sus estados de situación financiera de acuerdo con principios y prácticas contables generalmente aceptados en Ecuador. Estos estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados de situación financiera que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. La Nota 6 incluye la información sobre cómo la Compañía adoptó las NIIF por primera vez.

Los estados de situación financiera han sido preparados sobre la base del modelo del costo histórico excepto por los beneficios sociales de largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales. La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados de situación financiera de la Compañía es el Dólar de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados de situación financiera son las siguientes:

#### (a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y son parte integral de la administración de efectivo de la Compañía, están incluidos como un componente del efectivo y equivalente de efectivo para propósitos del estado de flujo de efectivo.

#### (b) Instrumentos financieros-

##### Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos, cuentas por cobrar y depósitos en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación

## Notas a los estados financieros (continuación)

en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo y equivalentes de efectivo, y préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

### **Préstamos y cuentas por cobrar-**

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

### **Pasivos financieros no derivados-**

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera consolidado cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: sobregiros bancarios, préstamos o créditos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas por pagar.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

### **Deterioro del valor de los activos financieros**

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo

## Notas a los estados financieros (continuación)

de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados.

### **Baja de activos y pasivos financieros**

#### **Activos financieros**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo.

#### **Pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados integrales del ejercicio.

### **Compensación de instrumentos financieros-**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **(c) Ingresos y costos financieros-**

Los ingresos financieros son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho a la Compañía a recibir los pagos. Los costos financieros por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

### **(d) Propiedades, planta y equipos-**

Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Las propiedades, planta y equipos (excepto vehículos, equipos sin uso y construcciones en proceso) se presentan a su costo atribuido. El costo atribuido del terreno, edificios, equipos, muebles y enseres, su valor razonable determinado con base a avalúos practicados por peritos

## Notas a los estados financieros (continuación)

independientes. Las pérdidas por deterioro se reconocen a través de una rebaja adicional de los elementos afectados.

Las construcciones en proceso incluyen los costos directos y materiales atribuibles incluyendo depreciación.

El costo incluye el desembolso que es directamente atribuible a la adquisición del activo. Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven en beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser confiablemente estimado. Los costos por reparaciones y mantenimiento diario de propiedad, planta y equipo son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo son determinados comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados.

La depreciación de propiedad, planta y equipo se calcula usando el método de línea recta, de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<b>Años</b>
Edificios	20
Instalaciones	10
Equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

El método de depreciación, vidas útiles son revisados en cada fecha de presentación.

### **(e) Deterioro de activos no financieros-**

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa para los activos no financieros que incluye los activos intangibles de uso, si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando se presente un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo, es el monto mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean en gran parte independientes de los otros activos o grupo de activos.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto. Para determinar el valor razonable menos costos de venta. Se usa un modelo de valuación apropiado.

De existir pérdidas integrales de deterioro de operaciones continuas, ellas son reconocidas en el estado de resultados en las categorías de gastos, consistentes con la función del activo deteriorado. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no se han determinado indicios de deterioro.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### **(f) Provisiones y contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el balance general cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del Estado de Situación Financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

### **(g) Obligaciones por beneficios post-empleo-**

El valor presente de las obligaciones por jubilación patronal y desahucio depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando varios supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por beneficios incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio de estos supuestos tendrá impacto en el en libros de la obligación por tales beneficios.

La compañía ha contratado los servicios de un perito independiente para determinar en conjunto la mejor tasa de descuento al final de cada año y establecer el valor presente de flujos de efectivo estimados que se prevé y se requieren para cancelar las obligaciones de tales beneficios.

Para la determinación de la tasa de descuento el perito considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad y/o calificación de crédito y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

### **(h) Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos puede ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

### **(i) Reconocimiento de costos y gastos**

Los gastos son reconocidos con base en lo causado. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Los gastos por intereses se reconocen como gastos en el período en que se incurren, con base en la tasa de interés aplicable.

### **(j) Impuesto sobre las ganancias-**

El gasto de impuesto sobre la renta lo compone el impuesto corriente y el diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se calcula sobre la base de la utilidad neta gravable de la Compañía, El pasivo de la compañía por concepto del Impuesto Corriente es determinado de conformidad con la ley de régimen tributario interno vigente, y utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los Estados Financieros.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por cobrar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance, y

## Notas a los estados financieros (continuación)

cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La Compañía determina el impuesto sobre la renta diferido de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 12 (NIC-12) Impuesto a las ganancias, los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

El valor de los activos y pasivos diferidos se determinan con base en las tasas de impuesto que se espera serán aplicables a la utilidad gravable en el año en que las diferencias temporales serán recuperadas o canceladas. El efecto sobre los activos diferidos por cambios en las tasas de impuesto se reconoce en resultados del año en el cual entran en vigencia.

Un impuesto diferido activo se reconoce solamente hasta el monto que es probable que estén disponibles utilidades futuras con las cuales compensarlo. La gerencia de la Compañía considera que los estimados de rentas fiscales futuras son razonables y suficientes para realizar el impuesto diferido reconocido.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar.

Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

El impuesto sobre la renta diferido pasivo se reconoce por cualquier diferencia temporal imponible que surjan a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos sobre la renta diferidos activos y pasivos son compensados cuando se tiene reconocido legalmente el derecho, frente a la autoridad fiscal, de compensar los importes reconocidos en esas partidas, y tales impuestos se derivan del impuesto a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Compañía pretende liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

#### **4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los Estados Financieros, se describe en las bases contables siguientes:

- Propiedades, planta y equipos
- Obligaciones por beneficios post-empleo

#### **5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES**

A continuación un detalle de un número de nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que no han sido efectivas al 31 de diciembre de 2011, y que no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros. Ninguna de estas normas se espera que tengan efecto en los estados financieros a la Compañía, excepto por la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que serán mandatorios para la Compañía en el 2013.

## Notas a los estados financieros (continuación)

NIIF	TITULO	FECHA DE VIGENCIA
Enmienda a la NIIF 7	Revelaciones-Transferencia de Activos Financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (Enmienda en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmienda a la NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios de Empleados	Enero 1, 2013
NIC 24 (Revisada en el 2009)	Revelación de Partes Relacionadas	Enero 1, 2011
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de Requerimientos de Fondos Mínimos	Enero 1, 2012

### 6. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008, se establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía adopta estas normas a partir del 1 de enero de 2011.

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF vigentes para los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2012 y con posterioridad, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2011 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 3 (Resumen de políticas contables significativas).

Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011.

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para re expresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 y los estados financieros anteriormente publicados al 31 de diciembre de 2011, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, todos ellos preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

#### 6.1 Reconciliación del estado de situación financiera-

- La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los principios y prácticas contables de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF al 1 de enero de 2011 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación:

## Notas a los estados financieros (continuación)

### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	SALDO NEC 2010	AJUSTES DEBE      HABER	SALDO NIIF 1, 2011
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	25,148		25,148
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras      Cuentas por Cobrar	208,948		208,948
Activos por Impuestos Corrientes	162,140		162,140
Total activos corrientes	396,236	0      0	396,236
<b>PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS:</b>			
Terrenos	113,219	2,348,488	2,461,707
Edificios	1,046,958	1,551,087	2,598,045
Instalaciones	181,638		181,638
Maquinarias y equipos	124,963		124,963
Muebles enseres y equipos de oficina	27,998		27,998
Construcciones en Curso	57,792		57,792
Total	1,552,568	3,899,575      0	5,452,143
Menos depreciación Acumulada	(177,226)	(331,766)	(508,992)
Propiedades, Planta y Equipos, Neto	1,375,342	3,567,809      0	4,943,151
TOTAL	1,771,578	3,567,809      0	5,339,387



Notas a los estados financieros (continuación)

<b>INMOLESVI S.A.</b>					
<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>					
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011</b>					
		<b>SALDO</b>	<b>AJUSTES</b>		<b>SALDO</b>
		<b>NEC 2011</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>	<b>NIIF 2011</b>
<b>ACTIVOS</b>			<b>(DOLARES)</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo		15,395			15,395
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar		42,377			42,377
Activos por Impuestos Corrientes		222,654			222,654
Total activos corrientes		280,426	0	0	280,426
<b>PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS:</b>					
Terrenos		113,219	2,348,488		2,461,707
Edificios		1,192,398	1,551,087		2,743,485
Instalaciones		361,891			361,891
Maquinarias y equipos		150,507			150,507
Muebles enseres y equipos de oficina		27,828			27,828
Construcciones en Curso		0			0
Total		1,845,843	3,899,575	0	5,745,418
Menos depreciación Acumulada		(276,783)	(409,320)		(686,103)
Propiedades, Planta y Equipos, Neto		1,569,060	3,490,255	0	5,059,315
<b>TOTAL</b>		<b>1,849,486</b>	<b>3,490,255</b>	<b>0</b>	<b>5,339,741</b>

Notas a los estados financieros (continuación)

<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>					
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011</b>					
	<b>SALDO</b>	<b>AJUSTES</b>		<b>SALDO</b>	
	<b>NEC 2011</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>	<b>NIIF 2011</b>	
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>					
<b>(DOLARES)</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>					
Cuentas por Pagar Relacionadas	1,751,806				1,751,806
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras					
Cuentas por Pagar	8,453				8,453
Pasivos por Impuestos Corrientes	891				891
Pasivos acumulados	23,488				23,488
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1,784,638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1,784,638</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>					
Provision para Jubilacion Patronal	0		43,052		43,052
Provision Indemnizacion por Desahucio	0		14,970		14,970
Depositos en Garantia	0				0
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58,022</b>		<b>58,022</b>
<b>PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>					
Capital social	840				840
Aporte Futuro Aumento de Capital	74,772				74,772
Reserva Legal	344				344
Implementacion NIIF	0	45,476	3,645,363		3,599,887
Reserva de Capital	24,468				24,468
Utilidades (Perdidas) Acumuladas	(26,798)	77,554			(104,352)
Utilidad (Pérdida) del Periodo	(8,778)	90,100			(98,878)
<b>Patrimonio de los accionistas</b>	<b>64,848</b>	<b>213,130</b>	<b>3,645,363</b>		<b>3,497,081</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,849,486</b>	<b>213,130</b>	<b>3,703,385</b>		<b>5,339,741</b>

**6.2 Reconciliación del estado de resultados integral-**

- Una reconciliación entre el estado de resultados integral bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF por el año 2011 se detalla a continuación:

## Notas a los estados financieros (continuación)

<b>INMOLESVI S.A.</b>					
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL</b>					
<b>POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011</b>					
	<b>NOTAS</b>	<b>SALDO NEC 2011</b>	<b>AJUSTES DEBE      HABER</b>		<b>SALDO NIIF 2011</b>
<b>(DOLARES)</b>					
<b>INGRESOS:</b>					
Servicios		534,807			534,807
Otros ingresos		159			159
Total Ventas	22	534,966	0	0	534,966
<b>COSTO Y GASTOS:</b>					
Administrativos y Ventas	24	435,364	12,546	0	447,910
Depreciación y Amortización		99,678	77,554	0	177,232
Otros egresos		0		0	0
Total costos y gastos		535,042	90,100	0	625,142
UTILIDAD (PERDIDA) DEL PERIODO ANTES PARTICIPACION E IMPUESTO A LA RENTA		(76)	(90,100)	0	(90,176)
Participacion de Trabajadores		0		0	0
UTILIDAD (PERDIDA) DEL PERIODO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(76)	(90,100)	0	(90,176)
Impuesto a la renta		(8,702)		0	(8,702)
UTILIDAD (PERDIDA) DEL PERIODO		(8,778)	(90,100)	0	(98,878)
Ver notas a los estados financieros					

### 6.3 Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio neto-

La reconciliación entre el estado de cambios en el patrimonio neto bajo los principios y prácticas contables generalmente aceptados en Ecuador y las NIIF por el año 2011 se detalla a continuación:

- a). Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios contables generalmente aceptados en Ecuador a Normas Internacionales de Información Financiera al 1 de enero de 2011

	<b>(US \$ Dólares)</b>
Patrimonio NEC al 31 de diciembre del 2010	73.627
Reconocimiento de Obligaciones post – empleo NIC 19	(45.476)
Reconocimiento Revalúo de Activos Fijos	3.645.363
Reconocimiento Depreciación Actualización	<u>(77.554)</u>
Patrimonio NIIF al 1 de enero del 2011	3.595.960

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 6.4 Reconciliación del estado de flujo de efectivo-

La adopción de las NIIF no tiene efecto en los flujos de efectivo generados por la Compañía; pero si se han generado movimientos de algunas cuentas por los ajustes de conversión, que no son significativos.

### 6.5 Notas a la reconciliación del estado de situación financiera y estados de resultados integral-

Reclasificaciones y Ajustes.- La adopción de las NIIF ha requerido ajustes a los saldos existentes en los estados financieros bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Las reclasificaciones y los ajustes más importantes son:

#### (a) Reclasificaciones.-

Como parte del proceso de conversión a NIIF, la Compañía ha reclasificado sus cifras en los años al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011, en lo que respecta al gasto por participación de trabajadores (beneficio de empleados) que se presentaba en una sola línea antes de impuesto y ahora se presentan según su función. La gerencia de la Compañía considera esta reclasificación necesaria de acuerdo a NIIF para reflejar de forma íntegra dicho concepto.

#### (b) Ajuste por reconocimiento de impuestos diferidos.-

Como parte del proceso de conversión se efectuó el análisis para la determinación del impuesto diferido y no identificaron diferencias temporales.

## 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011 el saldo efectivo y equivalente de efectivo se desglosa como sigue:

CUENTAS	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Enero 1, 2011
Caja en Efectivo	500	500	500
Bancos	<u>12.626</u>	<u>14.895</u>	<u>24.650</u>
TOTAL	13.126	15.395	25.150

Los fondos son de libre disponibilidad y no generan interés alguno.

## 8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

CUENTAS	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Enero 1, 2011
Clientes	112.886	2.553	201.092
Empleados	360	0	0
Otros	<u>0</u>	<u>39.824</u>	<u>7.864</u>
TOTAL	113.246	42.377	208.956

## Notas a los estados financieros (continuación)

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito de 30 a 60 días promedio.

No se observó deterioro del valor de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011. Las otras cuentas por cobrar no generan intereses y el plazo de cobro es de hasta 360 días.

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

### 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, el saldo de activos por impuestos corrientes se desglosa como sigue:

CUENTAS	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Enero 1, 2011
Credito Tributario IVA	90.427	99.033	72.603
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>112.220</u>	<u>123.621</u>	<u>89.537</u>
TOTAL	202.647	222.654	162.140

### 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2011, 2012 y al 1 de enero de 2011, el saldo de propiedad, planta y equipos se formaba de la siguiente manera:

#### MOVIMIENTOS DE CUENTAS

CUENTAS	DICIEMBRE 31, 2012			DICIEMBRE 31, 2011			ENERO 1, 2011		
	Costo	Deprec. Acumul.	Neto	Costo	Deprec. Acumul.	Neto	Costo	Deprec. Acumul.	Neto
(EN MILES DE DOLARES)									
Terrenos	2,476	0	2,476	2,462	0	2,462	2,462	0	2,462
Edificios	2,743	686	2,057	2,743	551	2,192	2,597	415	2,182
Instalaciones	362	121	241	362	84	278	182	58	124
Maquinarias y equipos	153	55	98	150	40	110	125	27	98
Muebles y equipos de oficina	28	14	14	28	11	17	28	9	19
Construcciones en Curso	0	0	0	0	0	0	58	0	58
Total	5,762	876	4,886	5,745	686	5,059	5,452	509	4,943

**MOVIMIENTOS DE CUENTAS  
AL COSTO**

CUENTAS	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Construcción en Curso
<b>(EN MILES DE DOLARES)</b>						
Saldo inicio 1/12/2011	2,462	2,597	182	125	28	58
Adiciones		146	122	25		
Transferencias			58			-58
Otros						
Saldo Final 31 diciembre 2011	2,462	2,743	362	150	28	0
Adiciones	14			3		
Transferencias						
Otros						
Saldo Final 31 diciembre 2012	2,476	2,743	362	153	28	0

**DEPRECIACION**

CUENTAS	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Construcción en Curso
<b>(EN MILES DE DOLARES)</b>						
Saldo inicio 1/12/2011	0	415	58	27	9	0
Adiciones		136	26	13	2	0
Transferencias						
Otros						
Saldo Final 31 diciembre 2011	0	551	84	40	11	0
Adiciones	0	135	37	15	3	0
Transferencias						
Otros						
Saldo Final 31 diciembre 2012	0	686	121	55	14	0

**11. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS**

Un resumen de los Cuentas por Pagar Accionistas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, es el siguiente:

CUENTAS	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Enero 1, 2011
Josefina Delgado Villacis	<u>1.695.880</u>	<u>1.751.806</u>	<u>1.654.262</u>
<b>TOTAL</b>	1.695.880	1.751.806	1.654.262

Al 31 de diciembre del 2012 Cuentas por pagar accionistas representan obligaciones contraídas que no devengan interés alguno. Las compañías se encuentran en proceso de fusión, la administración espera tener aprobada la fusión en mayo del 2013.

**12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de los Acreedores Comerciales y Compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, es el siguiente:

## Notas a los estados financieros (continuación)

CUENTAS	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Enero 1, 2011
Proveedores	542	745	337
Otras	<u>9.836</u>	<u>7.708</u>	<u>15.044</u>
TOTAL	10.378	8.453	15.381

### 13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, los saldos y transacciones con impuestos corrientes se desglosan como sigue:

CUENTAS	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Enero 1, 2011
Retenciones IVA por Pagar	112	17	2.002
Retenciones en la Fuente por Pagar	<u>27</u>	<u>874</u>	<u>559</u>
TOTAL	139	891	2.561

### 14. PASIVOS ACUMULADOS

Durante el año 2012, el movimiento de los pasivos acumulados fue como sigue:

CUENTAS	Decimo Tercero	Decimo Cuarto	Vacaciones	Otras
Saldo al Inicio, Enero 1 del 2012	11.003	2.804	9.682	6
Provisiones	8.276	2.314	4.329	927
Pagos	<u>(3.432)</u>	<u>(3.005)</u>	<u>(2.552)</u>	<u>6</u>
Saldo al Final, Diciembre 31 del 2012	15.847	2.113	11.459	927

### 15. IMPUESTO A LA RENTA

- **Situación tributaria-**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Durante el año 2012 la compañía no a sido notificada para la revision fiscal

- **Determinación y pago del impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

### (c) Tasas del impuesto a la renta-

Las tasas del impuesto a la renta son las siguientes:

<u>Año fiscal</u>	<u>Porcen- taje</u>
2011	24%
2012	23%
2013 en adelante	<u>22%</u>

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

### • Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

### • Dividendos en efectivo-

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

### (f) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se incrementó del 2% al 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

### 16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS POST-EMPLEO

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios 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 de 2012 y 2011 las obligaciones por beneficios definidos se formaban de la siguiente forma:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	JUBILACION PATRONAL		DESAHUCIO	
	DICIEMBRE 31		DICIEMBRE 31	
	2012	2011	2012	2011
Saldo al Inicio	43.052	35.188	14.970	10.288
Provisiones del año	<u>9.303</u>	<u>7.864</u>	<u>2.639</u>	<u>4.682</u>
<b>TOTAL</b>	52.355	43.052	17.608	14.970

### 17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011, el capital social de la Compañía está constituido por 840 acciones ordinarias nominativas, pagadas y en circulación con un valor nominal de 1 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la composición accionaria es como sigue:

ACCIONISTAS B	%	VALOR
Josefina Delgado Villacis	50	420
Clara Delgado Villacis	50	420
<b>TOTAL</b>	100	840

### 18. APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene registrado como aporte para futuro aumento de capital el valor de \$74.772,26 que es aporte de los accionistas mediante compensación de crédito

### 19. UTILIDADES PERDIDAS RETENIDAS

#### (a) Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.I.CI.CPA de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para aumentar el capital pero puede utilizarse para cubrir pérdidas acumuladas del año si las hubiere o ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía

### 20. INGRESOS

Un resumen de los ingresos durante el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

	Diciembre	
	2012	2011
Servicios Alquiler de Inmuebles	362.393	53.4807
Otros ingresos	<u>0</u>	<u>339</u>
<b>TOTAL</b>	362.393	535.146

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Por los años 2012 y 2011, los gastos de administración y ventas se formaron de la siguiente manera:

	Diciembre	
	2012	2011
Sueldos y Salarios	100.055	188.239
Beneficios Sociales	47.592	67.092
Mantenimiento y Combustible	19.788	55.079
Honorarios Profesionales	13.120	36.278
Servicios Públicos Varios	11.278	2.574
Impuestos, Contribuciones	4.524	28.016
Otros	26.725	69.951
<b>TOTAL</b>	<b>223.082</b>	<b>447.229</b>

### 21. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo Operacional

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Compañía. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

#### (a) Marco de Administración de Riesgos-

Con independencia de los mecanismos de mitigación que utilice una Compañía para limitar los efectos de los riesgos que pueden afectarla, las actividades económicas implican la administración de las contingencias derivadas de la operación de entornos determinados, con funciones específicas y haciendo uso de los activos respectivos.

Al establecer la existencia de un riesgo se reconoce simplemente si la Compañía es completamente o parcialmente responsable de administrar los posibles impactos que pudieran originarse y afectar a su rentabilidad y/o su capacidad de seguir en operación. En este sentido, la descripción de los riesgos no se enfocará en la probabilidad específica de que se generen estas contingencias para la Compañía, ni de especificar detalladamente la gestión de administración de riesgos que la Compañía para diversificar, mitigar y reducir la probabilidad de ocurrencia de dichos impactos.

#### (b) Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito se deriva de la posibilidad de que la Compañía no llegue a recuperar la totalidad de sus acreencias, como consecuencia de la decisión de sus deudores de no realizar sus pagos en los términos originalmente acordados. Este riesgo afecta especialmente a las compañías que conceden créditos o realizan inversiones sin considerar adecuadamente la capacidad de repago de los deudores y sin tomar medidas de mitigación suficientes como el establecimiento de garantías adecuadas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

En este sentido, el riesgo de crédito que enfrenta la Compañía no existe.

### **(c) Riesgo de liquidez-**

El riesgo de liquidez consiste en la posibilidad de sufrir pérdidas patrimoniales como consecuencia de la necesidad de liquidar activos de la Compañía a un valor inferior al de mercado para poder atender necesidades de liquidez, derivadas de una insuficiente mitigación entre las obligaciones financieras de la Compañía y su derecho de cobro.

Los mecanismos más usuales de mitigación de este riesgo consisten en la contratación de líneas de crédito que permitan hacer frente a necesidades imprevistas de liquidez y sobre todo en la adecuada administración de los activos – pasivos.

### **(d) Riesgo de Mercado-**

El riesgo de mercado tienen una característica común: la posibilidad de que la compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que ella posee. Así, entre los más comunes se encuentran:

Riesgo de que las tasas de interés de sus deudas sufran variaciones a la baja o al alza, respectivamente.

Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

Riesgo de que las materias primas (larvas, balanceados y otros) afectan directamente la operación de la Compañía sufran variaciones adversas en sus precios.

Si bien es cierto uno de los riesgos más comunes es que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia, Inmolesvi S.A., se encuentra en un mercado en el que sus ingresos no se ven afectados por las gestiones de las demás.

### **(e) Riesgo operacional**

Este riesgo es de dos tipos: aquel que afecta a los activos improductivos y otro, que afecta a los activos productivos. El primero de ellos, se asume, en su mayor parte, directamente al riesgo de mercado, en términos de que puedan existir variaciones en los precios de dichos activos que afecten la posición patrimonial de la Compañía.

El segundo, tiene como consecuencia la incapacidad de operar total o parcialmente como consecuencia del deterioro, destrucción u obsolescencia de los activos productivos de la Compañía y se deriva del mantenimiento, contingencias o cambios tecnológicos, respectivamente.

La Compañía enfrenta por completo este riesgo, puesto que asume la total responsabilidad por la eficiencia en la operación de sus activos productivos; siendo así mismo la responsable de las pérdidas que pudiesen ser ocasionadas por mantener capacidad instalada no operativa, o por la destrucción o deterioro de activos, entre otros.

### **Gestión de capital-**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- Mantener una base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2010, no hubo modificaciones en los objetivos, las políticas, ni en los procesos relacionados con la gestión del capital.

### **22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Con fecha 30 de noviembre del 2012, la Junta General de Accionistas resolvió que la compañía Inmolesvi S.A., se absorba por fusión con la compañía Cohervi S.A.. A la fecha de la emisión de nuestro informe el trámite No. 1166-0 de La Superintendencia de Compañías de Guayaquil se encuentra en proceso.