

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL
S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-
Bahamas)**

Estados Financieros
Años terminados en Diciembre 31, 2012 y 2011
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)
Guayaquil, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera clasificados de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas) al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo-método directo por los años terminados a esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestras auditorías. Excepto por lo mencionado en el párrafo quinto, condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas). Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

5. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no recibimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación realizada al Banco Santander, lo cual nos impidió conocer la eventual existencia de préstamos, otros pasivos directos, garantías colaterales, pasivos contingentes y cualquier otro asunto que pudiera afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos.

Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieron haber sido determinados como necesarios si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo quinto respecto a los años 2012 y 2011, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.-IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados integrales por función de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo - método directo por los años terminados a esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis

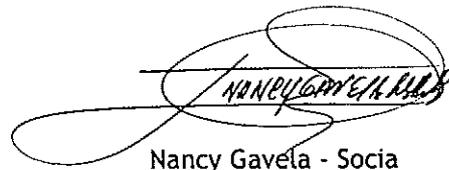
7. Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation - Bahamas), en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 adjuntos, son los primeros que Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation - Bahamas) prepara aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que se presenten en forma comparativa, los estados financieros de apertura preparados para el año 2010, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2011, de acuerdo a la NIC 1.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

BDO Ecuador

Mayo 10, 2013
RNAE No. 193


Nancy Gavéla - Socia

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

**Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012, y
31 de diciembre de 2011**

CONTENIDO:

- Informe de los Auditores Independientes.
- Estados de Situación Financiera Clasificados.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo.
- Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

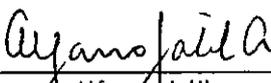
	Notas	<u>Diciembre 31, 2012</u>	<u>Diciembre 31, 2011</u>
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	83,115	491,314
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	7,112,725	4,460,709
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	7	2,826,850	1,800,632
Otras cuentas por cobrar	8	52,322	46,579
Provisión cuentas incobrables	9	(12,115)	-
Servicios y otros pagos anticipados	10	1,338,962	1,045,869
Activos por impuestos corrientes	11	358,922	145,922
Total activos corrientes		<u>11,760,781</u>	<u>7,991,025</u>
Activos no corrientes:			
Maquinaria, muebles y equipos	12	286,007	275,997
Propiedades de inversión	13	9,941,211	6,571,740
Activos financieros no corrientes	14	543,121	591,049
Otros activos no corrientes	15	1,661,845	1,661,845
Total activos no corrientes		<u>12,432,184</u>	<u>9,100,631</u>
Total activos		<u>24,192,965</u>	<u>17,091,656</u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Documentos y cuentas por pagar	16	8,596,907	5,806,202
Obligaciones con instituciones financieras	17	1,087,993	1,622,514
Provisiones	18	11,693	187,721
Otras obligaciones corrientes	19	145,007	269,682
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	20	1,545,014	1,476,960
Anticipos de clientes corto plazo	21	81,193	92,967
Total pasivos corrientes		<u>11,467,807</u>	<u>9,456,046</u>
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	17	11,072,312	6,373,850
Anticipos de clientes largo plazo	22	9,360	9,363
Pasivos por impuestos diferidos	23	197,977	182,082
Total pasivos no corrientes		<u>11,279,649</u>	<u>6,565,295</u>
Total pasivos		<u>22,747,456</u>	<u>16,021,341</u>
Suman y pasan...		22,747,456	16,021,341

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

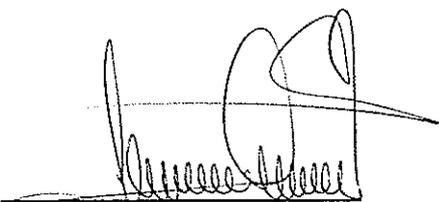
af

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	<u>Diciembre</u> <u>31, 2012</u>	<u>Diciembre</u> <u>31, 2011</u>
Suman y vienen...		22,747,456	16,021,341
Patrimonio neto:			
Capital suscrito	24	10,000	10,000
Aportes para futura capitalización	25	33,427	33,427
Reserva legal	26	154	154
Reservas facultativa	27	557	557
Ganancias acumuladas	28	362,274	241,818
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	28	663,903	663,903
Resultados integrales del ejercicio		<u>375,194</u>	<u>120,456</u>
Total patrimonio		<u>1,445,509</u>	<u>1,070,315</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>24,192,965</u>	<u>17,091,656</u>



 Alfonso Jalil
 Gerente General

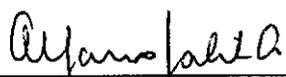


 Lourdes Cepeda
 Contadora General

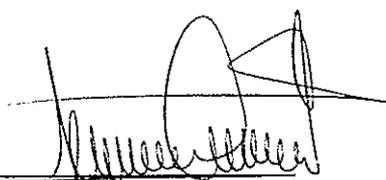
**Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.**

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos de actividades ordinarias	29	2,161,296	1,734,805
Total ingresos de actividades ordinarias		2,161,296	1,734,805
Otros ingresos:			
Intereses financieros	30	107,623	127,953
Otras rentas		5,715	180
Total otros ingresos		113,338	128,133
Gastos:			
Gastos de ventas	31	(411,313)	(491,363)
Gastos administrativos	32	(708,259)	(654,107)
Gastos financieros	33	(534,048)	(252,894)
Otros gastos	34	(75,496)	(185,318)
Total gastos		(1,729,116)	(1,583,682)
Ganancia antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	23	545,518	279,256
Participación trabajadores	23	72,016	56,676
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		473,502	222,580
Impuesto a las ganancias:			
Impuesto a la renta corriente	23	98,308	94,009
Efecto impuestos diferidos	23	-	8,115
Total impuesto a las ganancias		98,308	102,124
Ganancia neta		375,194	120,456
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del ejercicio		375,194	120,456



 Alfonso Jalil
 Gerente General



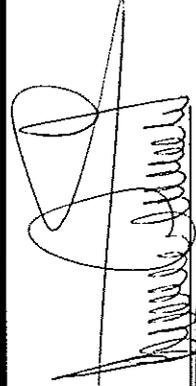
 Lourdes Cepeda
 Contadora General

Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
 (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresados en dólares)

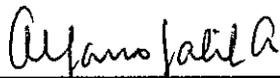
	Capital	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Reservas facultativas	Ganancias adoptación por primera vez de las NIIF acumuladas	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Resultados integrales del año	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2010	10,000	33,427	154	557	241,518	663,903	304	949,863
Apropiación de utilidades	-	-	-	-	304	-	(304)	-
Ajustes	-	-	-	-	(4)	-	-	(4)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	120,456	120,456
Saldo al 31 de diciembre de 2011	10,000	33,427	154	557	241,818	663,903	120,456	1,070,315
Apropiación de utilidades	-	-	-	-	120,456	-	(120,456)	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	375,194	375,194
Saldo al 31 de diciembre de 2012	10,000	33,427	154	557	362,274	663,903	375,194	1,445,509


 Alfonso Salil
 Gerente General

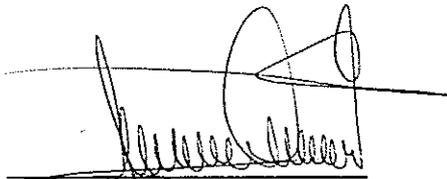

 Lourdes Cepeda
 Contadora General

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y compañías relacionadas	1,110,499	1,734,805
Efectivo pagado a proveedores y otros	(1,573,472)	(530,980)
Impuesto a la renta pagado	(82,413)	(111,778)
Intereses pagados	(534,048)	(252,894)
Otros ingresos, netos	37,842	(57,185)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(1,041,592)	781,968
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por compra de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	(3,530,545)	(999,779)
Aumento en otros activos no corrientes	-	(34,576)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(3,530,545)	(1,034,355)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Pago de porción corriente del pasivo a largo plazo	(534,521)	(243,373)
Efectivo recibido por préstamos a largo plazo	4,698,459	943,885
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	4,163,938	700,512
(Disminución) aumento neto de efectivo	(408,199)	448,125
Efectivo al inicio del año	491,314	43,189
Efectivo al final del año	83,115	491,314



 Alfonso J. Jil
 Gerente General

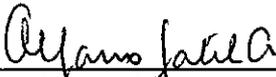


 Lourdes Cepeda
 Contadora General

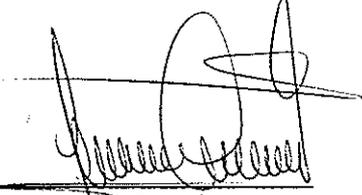
**Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.**

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
 (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
(UTILIZADO) PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresadas en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Resultado integral del ejercicio	375,194	120,456
Ajustes para conciliar el resultado integral del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación:		
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	151,063	223,774
Provisión para cuentas incobrables	12,115	-
Ajustes de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	-	(5,738)
Impuesto diferido	15,895	8,115
Provisión participación trabajadores e Impuesto a la renta	170,324	150,685
Ajuste	-	(4)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) en cuentas por cobrar clientes y relacionadas neto	(1,044,766)	(4,530,231)
(Aumento) en pagos anticipados y activos no corrientes	(458,165)	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(164,944)	4,566,135
(Disminución) aumento en obligaciones con los trabajadores	(98,308)	248,776
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(1,041,592)	781,968



 Alfonso Jaxil
 Gerente General



 Lourdes Cepeda
 Contadora General

Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Índice

Notas	Pág.
1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	9
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:	9
2.1. Bases de preparación.	11
2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.	11
2.3. Moneda funcional y de presentación.	13
2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	14
2.5. Efectivo.	14
2.6. Activos financieros.	14
2.7. Servicios y otros pagos anticipados.	15
2.8. Activos por impuestos corrientes.	16
2.9. Propiedades, planta y equipos.	16
2.10. Costos por intereses.	19
2.11. Deterioro de valor de activos no financieros.	19
2.12. Otros pasivos financieros.	20
2.13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	20
2.14. Baja de activos y pasivos financieros.	21
2.15. Provisiones.	21
2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	22
2.17. Capital suscrito.	22
2.18. Ingresos de actividades ordinarias.	22
2.19. Gastos de administración y ventas.	23
2.20. Segmentos operacionales.	23
2.21. Medio ambiente.	23
2.22. Estado de flujos de efectivo.	23
2.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.	24
2.24. Reclasificaciones.	24
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS:	24
3.1. Factores de riesgo.	24
3.2. Riesgo financiero.	24
3.3. Riesgo crediticio.	25
3.4. Riesgo de tasa de interés.	25
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN:	26
4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.	26
4.2. Otras estimaciones.	26
5. Efectivo.	40
6. Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados.	40
7. Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados.	41
8. Otras cuentas por cobrar.	41
9. Servicios y otros pagos anticipados.	42
10. Activos por impuestos corrientes.	42
11. Propiedades, planta y equipos.	43
12. Propiedades de inversión.	44
13. Activos financieros no corrientes.	45
14. Otros activos no corrientes.	45
15. Documentos y cuentas por pagar.	46
16. Provisiones por beneficios a los empleados.	47
17. Provisiones.	49
18. Otras obligaciones corrientes.	50

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Índice

Notas	Pág.
19. Cuentas por pagar diversas relacionadas.	50
20. Anticipos de clientes corto plazo.	51
21. Anticipos de clientes largo plazo.	52
22. Pasivos por impuestos diferidos.	52
23. Capital suscrito.	58
24. Aportes para futura capitalización.	58
25. Reserva legal.	58
26. Reserva facultativa	58
27. Ganancias acumuladas.	59
28. Ingresos de actividades ordinarias.	59
29. Intereses financieros.	60
30. Gastos de ventas.	60
31. Gastos administrativos.	62
32. Gastos financieros.	62
33. Otros gastos.	62
34. Contingentes.	62
35. Contratos y convenios.	63
36. Sanciones.	64
37. Precios de transferencia.	64
38. Hechos posteriores a la fecha de balance.	66

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la Compañía:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA. (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

RUC de la Compañía:

0990263205001

Domicilio de la Compañía:

Av. de las Américas y Eugenio Almazan- Esquina, en la ciudad de Guayaquil.

Forma legal de la Compañía:

Sociedad Anónima.

País de incorporación:

Ecuador.

La Compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas) fue constituida mediante escritura pública otorgada en Guayaquil el 19 de agosto de 1975.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la industria de la construcción y actividades inmobiliarias, en todas sus ramas, especialmente en la compra, venta, alquiler y sistema de propiedad horizontal, de edificios públicos y privados, para viviendas, oficinas y otros menesteres.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas) cuenta con la prestación de servicios de los siguientes servicios:

- a. Alquiler de oficinas.
- b. Alquiler de bodegas y galpones.
- c. Alquiler de unidades habitacionales.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.1. Bases de preparación.

El juego completo de los estados financieros de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2012:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 12: Impuestos a las ganancias.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2012.
Norma	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.
NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros; sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b. Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes para el período 2012, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2012.
NIC 28: Inversiones en asociadas y joint ventures.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIC 32: Instrumentos Financieros: Presentación.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2014.
NIC 34: Información financiera intermedia.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2013.
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 7: Instrumentos Financieros: Información a Revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras Compañías (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras Compañías.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 19 Revisada: Beneficios a empleados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 9: Instrumentos financieros.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2015.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras Compañías.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 13: Medición de valor razonable.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 16: Propiedades, plantas y equipos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 20: Costos de desbroce en la fase de producción de minas a cielo abierto	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), en el ejercicio de su primera aplicación. La Compañía no ha adoptado de manera anticipada ninguna de estas normas.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), es el dólar de los Estados Unidos de América.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5. Efectivo.

La Compañía considera como efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.6. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 y 39 “Instrumentos Financieros - Presentación y Reconocimiento y Medición” son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

Los deudores comerciales son valorizados a costo amortizado y otras cuentas por cobrar son valorizadas a valor nominal, corresponden principalmente a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar deudores comerciales son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión para cuentas de cobranza dudosa.

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento de entre 30 y 45 días plazo.

b. Deterioro de cuentas incobrables.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

2.7. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.8. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.9. Maquinaria, muebles y equipos.

Se denomina maquinaria, muebles y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como maquinaria, muebles y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la Compañía para uso en la prestación del servicio o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo original de la maquinaria, muebles y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

Como política de capitalización de las partidas de maquinaria, muebles y equipos, el tratamiento adoptado por la Administración de la Compañía determinó que para adquisiciones de equipos y aquellas erogaciones superiores a US\$3,000 constituyen activos fijos, mientras que para equipos de cómputo (hardware y software), muebles y enseres y equipo de oficina lo constituyen las adquisiciones superiores US\$500.

La depreciación de la maquinaria, muebles y equipos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de maquinaria, muebles y equipos.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El costo de los elementos de maquinaria, muebles y equipos comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una Compañía cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

La maquinaria, muebles y equipos en plena adopción NIF será medida inicialmente al precio equivalente al efectivo en la fecha de compra es decir al modelo del costo, con posterioridad a su reconocimiento inicial, la política adoptada es la de reconocer los elementos de maquinaria, muebles y equipos mediante el modelo de revaluación, considerando la vida útil de uso y valor residual actualizados a la fecha de balance para cada uno de los activos.

Anualmente se revisará el importe en libros de su maquinaria, muebles y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedad, planta y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

La vida útil para la propiedad, planta y equipos se ha estimado como sigue:

Tipo	Años de vida útil	Valor residual
Vehículos	5 años	5%
Maquinaria	10 años	0%
Muebles y enseres	10 años	0%
Equipo de oficina	10 años	0%

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia de que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su ubicación actual, por lo cual, no es necesario constituir provisión alguna por estos conceptos.

Los activos incluidos como maquinaria, muebles y equipos serán medidos por primera adopción a su valor razonable utilizando la exención en la aplicación de otras NIIF, denominada "Costo Atribuido" y establecida en la NIIF 1, apéndice D, numeral D5.

Para obtener el valor razonable, la Compañía contó con los servicios de su gerente Inmobiliario, y determinó el valor de mercado de la propiedad, planta y equipo a la fecha de transición a las NIIF, que para el caso de la Compañía Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.- IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), fue el 01 de enero de 2010.

El estudio efectuado por el perito arrojó cierta información, sobre la cual, la Administración de la Compañía concluyó en los siguientes criterios de valoración y medición:

- a. Las características cualitativas de los principales activos utilizados por la Compañía no necesitan ser presentados, controlados y depreciados por componentes separados del activo principal, puesto que las vidas útiles y los métodos de depreciación son similares.
- b. La naturaleza de los activos utilizados por la Compañía en sus operaciones, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no generan la existencia de posibles contingentes respecto a erogaciones futuras por concepto de: desmantelamiento, restauración de ubicación actual y resarcimiento de daños ambientales o de cualquier índole.
- c. Las vidas útiles económicas fueron establecidas en función al patrón máximo de utilización, considerando la vida útil proyectada de cada activo.
- d. Las vidas útiles de uso han sido determinadas por la Administración de la Compañía iguales a la vida útil económica, en base a la estimación más fiable de los beneficios económicos esperados que estos activos generen hacia la Compañía.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.10. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de su maquinaria, muebles y equipos. Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

El costo de un elemento de maquinaria, muebles y equipos es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

2.11. Deterioro del valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo 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 son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son reconocidas con cargo a resultados integrales por función en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para activos excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable.

Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados integrales por función a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.12. Otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados integrales por función durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.14. 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:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado;
o
- b. 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 (“passthrough”); y
- c. 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, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. 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 por función del período.

2.15. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta para los años 2012 y 2011 ascienden a 23% y 24% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2012 y 23% para el año 2011.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.17. Capital suscrito.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.18. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.19. Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de edificios y equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.20. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía, sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

2.21. Medio ambiente.

La actividad de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.- IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), no se encuentra regulada por Compañías dedicadas a la protección del medio ambiente, por tanto, no debe cumplir con una revisión de capacidad dirigida a medir la contaminación ambiental, por lo cual, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no es necesario constituir provisión alguna por este concepto.

2.22. Estado de Flujos de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.-IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgo financiero.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional que administra Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.-IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), gira en torno a la fijación de precios.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.-IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.-IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con el no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.3. Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros del Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.-IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, e inversiones en bienes inmuebles, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

3.4. Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A.-IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados integrales por función. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su maquinaria, muebles y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 “Deterioro de valor de activos”, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Caja chica	140	140
IBM cta. 30010892906	171	171
Internacional cta. 1600603376	64	70
Amazonas cta. 3501058423	21,058	-
Mutualista Pichincha	24,522	750
Santander cta. 115023358	-	437,014
Promerica cta. 1027270249	-	29,876
Pichincha cta. 3428935504	16,665	3,050
Pacífico cta.7255837	20,494	17,375
Produbanco cta. 12005599461	1	2,868
	83,115	491,314

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Facturas clientes	6,687,901	4,198,755
Cheques protestados clientes	25,662	17,102
Notas de débito y otras transacciones	260,867	117,817
Tarjetas de crédito	11,260	-
Clientes - saldos iniciales del año	127,035	127,035
	7,112,725	4,460,709

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales no relacionados.

El valor razonable de los documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados, no difiere significativamente, de su valor en libros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Daihauto S.A.	1,930,815	1,078,591
Otras	243,245	398,661
Mecanos S.A.C.I.	444,459	191,983
Divesa S.A.	89,271	86,199
Unirepuestos S.A.	167,868	29,463
Vegaflor S.A.	9,469	15,735
Saereo S.A.	(58,277)	-
	(Nota 35) 2,826,850	1,800,632

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Juan Pablo Ribadeneira	40,497	41,743
Alfonso Jalil	11,825	4,836
	52,322	46,579

9. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

La provisión para cuentas incobrables al 31 de diciembre de 2012 es de 12,115 y al 31 de diciembre de 2011 la cuenta que no presenta movimiento.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
EDEHSA	17,603	788,443
Gonzalo Diez Cordovéz	20,000	20,000
Murtinho Danilo	1,600	1,600
Anticipo varios	1,223,933	194,115
Rodríguez Coello Erika	262	-
Anticipo Leasing Mutualista Terreno	75,524	35,082
Garantías Duragas	40	40
Seguros	-	6,589
	1,338,962	1,045,869

(1) Al 31 de diciembre de 2012, incluye principalmente anticipos entregados a Inmobiliaria la Y para la compra de un departamento por 180,714, a EDEHSA por 104,190 y AVS Ingeniería por 901,074. (Nota 37)

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Impuestos retenidos clientes 2009	-	22,182
Impuestos retenidos clientes del año	-	85,433
Impuestos retenidos clientes 2010	-	37,593
Impuestos retenidos 2011	117,673	-
Crédito tributario	241,249	(2,818)
Impuesto renta 2010	-	3,532
	358,922	145,922

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Maquinaria y equipos	294,400	281,900
Muebles y enseres	14,228	13,298
Equipos de computación	16,130	13,110
Vehículos	209,788	157,252
	534,546	465,560
Menos depreciación acumulada	(248,539)	(189,563)
	286,007	275,997

El movimiento de maquinaria, muebles y equipos fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31-2012	Diciembre 31-2011
<u>Costo:</u>		
Saldo inicial	465,560	393,403
Adiciones	68,986	72,157
	534,546	465,560
<u>Depreciación:</u>		
Saldo inicial	189,563	140,431
Gasto del año	58,976	50,380
Ajuste NIIF	-	(1,248)
	248,538	189,563

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Terrenos	2,707,426	2,707,426
Edificios	8,263,481	4,801,922
	10,970,907	7,509,348
Menos depreciación acumulada	(1,029,696)	(937,608)
	9,941,211	6,571,740

El movimiento de propiedades de inversión, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31-2012	Diciembre 31-2011
<u>Costo:</u>		
Saldo inicial	7,509,348	6,642,790
Adiciones	3,461,559	927,622
Ajustes	-	(61,064)
	10,970,907	7,509,348
	10,970,907	7,509,348
<u>Depreciación:</u>		
Saldo inicial	937,608	829,768
Gasto del año	92,088	173,394
Ajustes NIIF	-	(65,554)
	1,029,696	937,608
	1,029,696	937,608

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Altos del Parque Alparque S.A.	275,000	275,000
Mecsa	147,510	147,510
Inmobiliaria La Y	53,391	101,319
Daihauto S.A.	59,400	59,400
Otras relacionadas	7,820	7,820
	543,121	591,049
(Nota 35)	543,121	591,049

15. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Igsacorpus	396,286	396,286
Mecsa	550,052	550,052
Electroquil	-	-
Lygsa S.A.	144,352	144,352
Criera Ecuador	40,000	40,000
Fideicomiso Garantía IGSA	3,000	3,000
Garantía Compañía Eléctrica	904	904
Mecanos S.A.C.I.	527,251	527,251
	527,251	527,251
(1)	1,661,845	1,661,845

(1) Un detalle de la composición de las inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Concepto		% de tendencia	Valor patrimonial proporcional	Costo 2012	Costo 2011
Mecsa S.A.	(2)	100%	-	550,052	550,052
Igsacorpus S.A.	(2)	50%	-	396,286	396,286
Lygsa S.A.	(2)	100%	-	144,352	144,352
Criera Ecuador		-	-	40,000	40,000
Otras		-	-	3,904	3,904
Aportes futura capitalizaciones					
Mecanos S.A.C.I.		-	-	527,251	527,251
				1,661,845	1,661,845

- (2) Según la Norma Internacional de Contabilidad No. 27, se presumirá que existe control cuando la controladora posea directa o indirectamente a través de otras subsidiarias más de la mitad del poder de voto de la otra Compañía, esto conlleva a que la Compañía controladora combine sus estados financieros con sus subsidiarias línea por línea, agregando las partidas que representen activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos de contenido similar.

16. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Recibos de caja clientes	5,536,917	3,388,693
Notas de crédito clientes	1,488,982	1,009,255
Cuentas por pagar	953,813	793,118
Varios	566,550	559,940
Acreeedores varias cuentas	50,645	50,645
Tarjetas de crédito	-	4,551
	8,596,907	5,806,202

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta (porción corriente), fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Amazonas Cta. Cte. 3501058423	-	13,815
Santander Cta. 115023358	401,678	-
MM Jaramillo Arteaga 1027270249	1,635	-
Amazonas OP 2008535 Mitsubishi vencimiento Febrero 2014 (1)	-	2,044
Produbanco -préstamo-124684 vehículos HIGHL (2)		42,245
Alton Corporation por 199,890 Cart19 Divesa (3)	8,666	8,666
Santander por 650,000 vencimiento septiembre 2010 (4)	-	980,000
Promerica por 300,000 OP 080100006215 (5)	294,974	300,000
Promerica por 275,000 OP 080100006431 (6)	275,000	275,000
Sobregiro bancario produbanco	106,040	744
	1,087,993	1,622,514

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un resumen de esta cuenta (pasivo a largo plazo), fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Intereses por pagar Santander	355,895	230,195
Intereses por pagar Santander por 250,000	17,268	11,961
Intereses por pagar Santander por 1,500,000	73,754	38,004
Intereses por pagar Santander por 525,000	14,238	8,331
Intereses por pagar Santander por 650,000	34,189	20,972
Intereses por pagar Santander por 330,000	18,288	6,738
Amazonas OP208535 Misubi. vencimiento Febrero 2014	-	24,497
Alton Corporation por 281,257 Cartera Divesa	(7) 281,257	281,257
Intereses OP IBM L/P por 556,600	60,101	60,101
Alton Intereses préstamo por 281,257	46,794	46,794
Santander por 5,000,000	(8) 3,728,000	3,770,000
Santander por 250,000 septiembre 16	(9) 250,000	250,000
Santander por 1,500,000 vencimiento Marzo 2010	(10) 1,100,000	1,100,000
Santander por 525,000	(11) 525,000	525,000
Produbanco -préstamo-16559700	(12) 2,567,528	-
Produbanco -préstamo-17496000	(13) 2,000,000	-
	11,072,312	6,373,850

- (1) Préstamo por 25,630 con una tasa de interés anual del 11% con vencimiento el 15 de febrero de 2014.
- (2) Préstamo por 42,245 con una tasa de interés anual del 11.23% con vencimiento en marzo de 2015.
- (3) Préstamo por 8,666 con una tasa de interés anual del 11% con vencimiento el 15 de febrero de 2014.
- (4) Préstamo por 650,000 con una tasa de interés anual del 2.44% con vencimiento en septiembre de 2010 y 330,000 con una tasa de interés del 3.5% con vencimiento en mayo 5 de 2014.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (5) Préstamo por 300,000 con una tasa de interés anual del 9.76% con vencimiento el 9 de noviembre de 2016.
- (6) Préstamo por 275,000 con una tasa de interés anual del 9.76% con vencimiento el 16 de noviembre de 2016.
- (7) Préstamo por 281,257 con una tasa de interés anual del 11% con vencimiento el 15 de febrero de 2014.
- (8) Préstamo por 5,000,000 con una tasa de interés anual del 3% con vencimiento el 10 de mayo de 2013.
- (9) Préstamo por 250,000 con una tasa de interés anual del 3% con vencimiento el 30 de septiembre de 2016.
- (10) Préstamo por 1,500,000 con una tasa de interés anual del 3% con vencimiento el 10 de mayo de 2013.
- (11) Préstamo por 525,000 con una tasa de interés anual del 1.13% de plazo vencido desde junio de 2010.
- (12) Préstamo por 3,000,000 con una tasa de interés anual del 9.33% con vencimiento el 1 de enero de 2017.
- (13) Préstamo por 2,000,000 con una tasa de interés anual del 9.33% con vencimiento el 24 de julio de 2017.

Garantías.

Los préstamos en el Produbanco se encuentran garantizados con el Fideicomiso de Garantía No. FDG10100E0135488 del 2 de junio de 2012.

Los préstamos del Banco Santander se encuentran garantizados con pagarés firmados por la Compañía.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. PROVISIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Provisión gastos vigilancia	-	160,000
Provisión gastos impuestos Municipio Guayaquil	1,284	27,000
Provisión gastos personal (agasajos)	406	406
Provisión gastos personal (uniforme)	307	307
Provisión gastos Superintendencia de Compañías	9,696	-
Clientes diferidos	-	8
	<u>11,693</u>	<u>187,721</u>

19. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Con la administración tributaria	(70,537)	141,477
Con el IESS	1,567	1,559
Nómina por pagar	11,203	-
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	33,155	38,421
Por beneficios de ley a empleados	40,927	31,549
Participación a trabajadores	128,692	56,676
	<u>145,007</u>	<u>269,682</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Unirepuestos S.A.	614,999	583,382
Inversiones Aries S.A.	252,726	348,683
Divesa S.A.	350,681	300,000
Lygsa	143,679	143,679
Mecsa	110,526	61,667
Daihauto S.A.	59,400	59,400
Rancho Brahman	(13,929)	-
Mecanos S.A.C.I.	(3,045)	(3,045)
DRT	29,977	(16,806)
	1,545,014	1,476,960
(Nota 35)	1,545,014	1,476,960

21. ANTICIPOS DE CLIENTES CORTO PLAZO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Quifatex S.A.	16,961	16,961
Koenig & Partners	4,800	4,800
Servimagic S.A.	1,800	1,800
Panatlantic	3,597	3,597
Familia Sancela	3,445	3,445
Odusa S.A.	4,930	4,930
Opumarsa	1,380	1,380
Cristian Vélez	-	1,600
Miriam Villa	220	220
Whirpool Ecuador	4,235	4,235
Caroline Piquet	-	1,800
Offsetec S.A.	673	673
Ecuacarvajal	757	757
	42,798	46,198
Suman y pasan	42,798	46,198

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Suman y vienen	42,798	46,198
Banasoft Cía. Ltda.	2,374	3,200
Villavicencio Solís Grace Mariana	1,800	5,800
DHL Express S.A.	8,000	8,000
Fundación del barrio	7,855	7,855
Arcor	8,720	8,720
Cartera reclasificada	9,646	13,194
	81,193	92,967

22. ANTICIPOS DE CLIENTES LARGO PLAZO.

Corresponde a un anticipo entregado a la Compañía Comandato S.A. en el año 2012 y 2011 por 9,360 y 9,363, respectivamente.

23. IMPUESTO A LA RENTA - IMPUESTOS DIFERIDOS.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre 2012 y 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 23% y 24% respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de (1) un punto anual en la tarifa al impuesto a la renta, fijándose en 24% el ejercicio económico del año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán, obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, los silos, estructuras de invernaderos, y cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. Maquinarias o equipos nuevos: Descripción del bien: año de fabricación, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
2. Bienes relacionados con investigación y tecnología: Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva, análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e incrementen el empleo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Además, establece la exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año del primer trienio al período fiscal 2010 cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, *deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.*

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales durante los años 2012 y 2011.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation - Bahamas) no efectuó el pago de participación a trabajadores.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	545,518	279,256
Efecto de impuestos diferidos	-	(8,115)
Utilidad contable	545,518	271,141
Participación a trabajadores	72,016	56,676
Más:		
Gastos no deducibles	19,336	169,120
Liberación/constitución de impuestos diferidos	-	11,202
Utilidad gravable	492,838	391,700
Tasa de impuesto a la renta del período	23%	24%
Impuesto a la renta causado	98,308	94,009

IMPUESTOS DIFERIDOS:

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Diciembre 31, 2012:			
Maquinaria, muebles y equipos y propiedades de inversión	9,366,448	10,227,218	(860,770)
	9,366,448	10,227,218	(860,770)

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Diciembre 31, 2011:			
Maquinaria, muebles y equipos y propiedades de inversión	6,056,074	6,847,737	(791,663)
	6,056,074	6,847,737	(791,663)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Impuesto diferido por pagar:		
Maquinaria, muebles y equipos y propiedades de inversión	(197,977)	(182,082)

El impuesto diferido neto fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Impuesto diferido neto:		
Impuesto diferido por cobrar	-	-
Impuesto diferido por pagar	(197,977)	(182,082)
	(197,977)	(182,082)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2012:			
Maquinaria, muebles y equipos y propiedades de inversión	-	-	-
	-	-	-

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2011:			
Maquinaria, muebles y equipos y propiedades de inversión	(173,967)	(8,115)	(182,082)
	(173,967)	(8,115)	(182,082)

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Gasto impuesto a la renta del año:		
Impuesto a la renta corriente	98,308	94,009
Efecto por liberación/constitución de impuesto diferido	-	198
Actualización tasa impositiva del impuesto diferido años anteriores	-	7,917
	98,308	102,124
 Conciliación de la tasa de impuesto a la renta:		
Tasa de impuesto a la renta del período	23.00%	24.00%
Efecto fiscal por partidas conciliatorias:		
Participación a trabajadores	(3.04%)	(4.87%)
Gastos no deducibles	0.82%	14.53%
	20.78%	33.66%

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

24. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social es de 10,000 y está constituido por 10.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

25. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Corresponden a valores entregados por el accionista en períodos anteriores como aportes para futura capitalización.

26. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía no realizó la apropiación de la reserva legal.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

27. RESERVA FACULTATIVA.

De conformidad con la Ley de Compañías, corresponden a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de directorio y accionistas.

28. GANANCIAS ACUMULADAS.

Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Como se detallo anteriormente los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

29. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Servicio alquiler local Edificio Mecanos	853,259	784,208
Servicio por reembolso gasto áreas comunes	142,821	131,812
Servicios por administración	2,128	10,457
Servicio alquiler bodega vía Daule	1,038,305	714,035
Alquiler villas-viviendas El Manantial	7,715	33,131
Otros servicios	38,852	60,253
Ventas alquiler oficinas	36,586	909
Ventas reembolso gastos áreas comunes	16,070	-
Ventas otros servicios	25,561	-
	2,161,297	1,734,805

Corresponde principalmente el valor razonable de los servicios prestados de alquiler dentro del curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos de actividades ordinarias se presentan en la Compañía por los servicios de alquiler de sus bienes inmuebles.

30. INTERESES FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Intereses ganados	574	433
Ganancias cuentas bancarias	41	280
Ganancias préstamos afiliadas	107,008	127,240
	107,623	127,953

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

31. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Mantenimiento	116,204	144,405
Depreciaciones	131,125	130,727
Energía y agua	80,877	69,113
Vigilancia	-	60,000
Arrendamientos	12,625	30,153
Impuestos de funcionamiento	8,520	16,351
Suministros	35,296	15,437
Honorarios	10,230	15,041
Comisiones	-	9,210
Atenciones al personal	1,004	300
Atención a clientes	796	259
Movilizaciones	698	150
Teléfono, internet, correo	2,433	148
Cuotas asociaciones y afiliaciones	-	69
Uniformes	363	-
Gastos de alimentación	2,547	-
Gastos de viaje	6,180	-
Servicios ocasionales	2,415	-
	411,313	491,363

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

32. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Asesorías	4,200	1,906
Asesoría afiliadas	280,074	228,960
Impuestos de funcionamiento	23,189	24,686
Depreciaciones	33,769	26,245
Seguros	6,589	16,690
Gastos de viaje	84,484	115,548
Teléfono, internet, correo	4,287	5,832
Mantenimiento	1,174	7,178
Honorarios	-	2,769
Gastos alimentación	20	563
Atención a clientes	404	526
Gastos caja menor	-	488
Suministros de Oficina	2,268	2,498
Movilizaciones	144	27,669
Gastos bancarios y de licitaciones	-	107
Atenciones al personal	54	224
Cuotas asociaciones y afiliaciones	-	227
Sueldos	86,475	67,601
Vigilancia	-	-
Capacitación	715	821
Publicidad, promoción y anuncios	45,915	-
Bonificaciones	93,392	100,033
Alimentación	448	1,070
Provisión cuentas incobrables	12,286	
Obligaciones patronales	28,372	22,466
	708,259	654,107

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

33. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Comisiones bancarias	1,587	1,085
Intereses	526,573	250,775
Otros gastos bancarios	5,888	1,034
	534,048	252,894

34. OTROS GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Otros gastos	-	165,378
Impuestos Legales	47,639	8,467
Impuestos Legales 1% divisas	3,450	5,549
Intereses y multas	9,997	3,127
Gastos Varios no operativos	4,033	1,973
Fideicomiso Produfondos IGSA	10,224	600
Otros Gastos Financieros	153	149
Multas	-	75
	75,496	185,318

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA
(Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

35. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fue como sigue:

	<u>Diciembre</u> <u>31, 2012</u>	<u>Diciembre</u> <u>31, 2011</u>
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (Nota 7)		
Daihauto S.A.	1,930,815	1,078,591
Otras	243,245	398,661
Mecanos S.A.C.I.	444,459	191,983
Divesa S.A.	89,271	86,199
Unirepuestos S.A.	167,868	29,463
Vegaflor S.A.	9,469	15,735
Saereo S.A.	(58,277)	-
	<u>2,826,850</u>	<u>1,800,632</u>
Activos financieros no corrientes (Nota 14)		
Altos del Parque Alparque S.A.	275,000	275,000
Mecsa	147,510	147,510
Inmobiliaria La Y	53,391	101,319
Daihauto S.A.	59,400	59,400
Otras relacionadas	7,820	7,820
	<u>543,121</u>	<u>591,049</u>
Cuentas por pagar diversas/relacionadas: (Nota 20)		
Unirepuestos S.A.	614,999	583,382
Inversiones Aries S.A.	252,726	348,683
Divesa S.A.	350,681	300,000
Lygsa	143,679	143,679
Mecsa	110,526	61,667
Daihauto S.A.	59,400	59,400
Rancho Brahman	(13,929)	-
Mecanos S.A.C.I.	(3,045)	(3,045)
DRT	29,977	(16,806)
	<u>1,545,014</u>	<u>1,476,960</u>

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Gastos:		
IGSA	250,066	-
	<u>250,066</u>	<u>-</u>

36. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales, civiles o de otra índole.

37. CONTRATOS Y CONVENIOS.

Contrato de Arrendamiento que celebran las Compañías Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. y NESTLÉ ECUADOR S.A.

El 28 de diciembre de 2011 se celebró el contrato de arrendamiento entre Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. y Nestlé Ecuador S.A. El objeto del contrato es el arrendamiento que hace IGSA a favor de Nestlé de los inmuebles identificados como solar cinco de la manzana ocho, ubicado entre los kilómetros nueve y diez de la vía Guayaquil-Daule, de la parroquia urbana Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, Ecuador. El solar tiene un área aproximada de 40,724 m² parte del cual IGSA lo destina para alquiler y uso de terceros, asignados como CD1 y CD2. El arrendamiento de ambos inmuebles incluyen el derecho de uso y goce de las instalaciones y locales que componen el CD1 con sus futuras ampliaciones y reformas y las instalaciones y los locales que compone el CD2, una vez concluida su edificación y a partir del acta de entrega-recepción.

Las partes han acordado como canon mensual de arrendamientos por alquiler del CD1, que deberá pagar Nestlé a IGSA, el valor de cinco con 86/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$5.86) por metro cuadrado por lo que los 8,401.29m² de construcción de dichos inmuebles totaliza un valor único y total de US\$49,231.58. este valor aumentará a US\$6.66 por cada m² de construcción y que estén bajo techo, a partir de la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras de ampliación y mejoramiento. Las partes han acordado como canon mensual de arrendamiento por el alquiler del CD2 que deberá pagar Nestlé a IGSA, el valor de US\$6.66 por metro cuadrado de construcción bajo techo. El área de construcción aproximada es de 7,939.50 m², por lo que la renta mensual del CD 2 será de US\$52,877.07. A partir del 9 de julio de 2013, el canon mensual de arrendamiento tanto del CD1 como del CD2 será ajustado en función de la tasa de inflación anualizada reportada por el Banco Central del Ecuador.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las partes acuerdan que única y exclusivamente, a partir del quinto año de vigencia del contrato, Nestlé tendrá la opción de compra de la extensión total del inmueble, con un área aproximada de 40,724 m², inmueble en el que se encuentra construido el CD1, un punto de transferencia y los talleres arrendados a la Compañía Divesa S.A. y en el que se encuentra en construcción el CD2. Para efectos de la opción de compra de inmuebles las partes acuerdan fijar desde ya, como justo precio, el valor de 90 veces el precio total de renta del CD1, CD2 y PT.

El plazo de este contrato de arrendamientos para el inmueble identificado como CD1 comenzará a sustituir efectos a partir del 09 de julio de 2011. No obstante de la fecha inicial, las partes acuerdan que el plazo de este contrato de arrendamiento para los inmuebles identificados como CD1 y CD2 comenzará a discurrir desde la fecha antes mencionada hasta por 8 años posteriores a la suscripción conjunta entre las partes del acta de entrega recepción de las obras correspondientes al CD2, una vez suscrita el acta de entrega-recepción del CD2, se empezará a contabilizar el plazo de 8 años para los dos inmuebles CD1 y CD2.

Constituye una causa para la terminación del presente contrato de arrendamiento, además de todas aquellas previstas en la Ley de Inquilinato y en este contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por algunas de las partes otorgantes del mismo.

38. SANCIONES.

38.1. De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

38.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas), a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2012.

39. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la Resolución No. NAC DGER2008 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a 1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC DGER2008 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC DGER2008 1301 y NAC DGERCGC09 00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a 3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre 1,000,000 y 3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a 5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes.
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC DGERC11 00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

40. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

a. Anexo e Informe de Precios de Transferencia por operaciones con partes relacionadas locales:

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878, publicado el día 24 de enero del 2013, el Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 reformando la Resolución No. NAC-DGER2008-0464 referente a la obligación de las sociedades de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas (OPRE) y el Informe Integral de Precios de Transferencia al momento de realizar transacciones con partes relacionadas.

Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Administración Tributaria obligaba a presentar un Informe de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con partes relacionadas del exterior (OPRE o Anexo de Operaciones) a contribuyentes que realizaban operaciones con partes relacionadas del exterior sobre los 5,000,000; y, solo el Anexo para operaciones sobre los 3,000,000 (1,000,000 si las operaciones relacionadas eran superiores al 50% de las ventas).

A partir del 24 de enero de 2013, están obligados a presentar:

- El Anexo de operaciones, los sujetos pasivos que realicen operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a 3,000,000.

INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA (Una Subsidiaria de Alton Corporation-Bahamas)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- El informe integral de Precios de Transferencia (además del Anexo de operaciones), los sujetos pasivos que realicen operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a 6,000,000.
- Tanto el Anexo de Operaciones como el Informe Integral de Precios de Transferencia, serán exigibles por las operaciones realizadas durante el ejercicio económico 2012 y deberán presentarse al Servicio de Rentas Internas en junio de 2013, de acuerdo al noveno dígito del RUC.

41. EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de mayo de 2013), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
