

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 03 de Julio de 1992 en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, mediante Resolución # 92-2-1-1-0001550 e inscripción en el registro mercantil, el 16 de Julio del mismo año, y tiene un plazo de duración de 50 años.

Su objetivo social es múltiple, entre los cuales incluye principalmente la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos. En la actualidad su principal actividad es el alquiler de bienes inmuebles.

Su principal accionista es una persona jurídica domiciliada en Ecuador.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2012 han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de Mayo del 2013 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los presentes estados financieros de SANTA INMACULADA INSAMSA S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de Diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 31 de Diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 19	Modificación. Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
NIIF 10	Constuye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Precisar la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1 Clasificación –

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2012 y del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los Documentos por cobrar a Clientes a corto y largo plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por pagar a Proveedores y Otras cuentas por pagar a corto plazo, y Cuentas por pagar accionistas a largo plazo. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior --

a) Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Documentos y cuentas por cobrar a Clientes a corto plazo: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de servicios de alquiler (inmuebles) realizadas en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 30 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Documentos y cuentas por cobrar a Clientes a largo plazo: Corresponden a las promesas compra-venta debidamente legalizadas que suscriben los Clientes de la Compañía, como parte de la negociación inicial para la posterior adquisición de las oficinas, locales comerciales y/o garajes del Proyecto Inmobiliario denominado Global Center Samborondon.

b) Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

- (ii) Otras cuentas por pagar a corto plazo: Corresponden a saldos por pagar por préstamos de terceros para capital de trabajo. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Cuentas por pagar Accionistas a largo plazo: Corresponden a saldos por pagar por préstamos para capital de trabajo, entre otros.
- (iv) Documentos por pagar Otros a largo plazo: Representa la contrapartida de los documentos por cobrar Clientes no relacionados a largo plazo provenientes de las promesas compra-venta que suscriben los Clientes del Proyecto Inmobiliario Global Center Samborondon.

Dichos saldos no devengan intereses, se estiman serán recuperados en el largo plazo y posteriormente reconocidos en el resultado del ejercicio una vez instrumenta la transferencia de dominio por la venta del inmueble antes descrito.

2.4.3 Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros –

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Activo inmobiliario –

Representan los terrenos y edificios (viviendas, oficinas, departamentos y parqueos), considerados en su totalidad o en parte, o ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario pueda ser medido de forma fiable.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial –

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

Medición posterior –

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan. Los terrenos y edificios (viviendas, oficinas, departamentos y parques), destinadas al alquiler son presentados a sus valores de mercado (Catastro Municipal).

2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación (activo inmobiliario) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo inmobiliario).

2.7. Inventarios a largo plazo en proceso –

Representan los desembolsos efectuados desde el año 2011 hasta el 31 de Diciembre del 2012, relacionados con el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado Global Center Samborondon, los cuales se presentan a su costo histórico.

La Administración considera que los costos capitalizados en el inmueble antes descrito, originan que él mismo se presente a valor de mercado al cierre del año 2012.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8. Estimación para inventario a largo plazo obsoleto y/o dañado –

Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia y/o daño, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. La provisión para inventario obsoleto y/o dañado se carga a los resultados del año.

2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la reducción progresiva de la tasa impositiva.

2.10. Beneficios a los empleados –

Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer, décimo cuarto sueldos y otros): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.11. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13. Reserva proveniente de la adopción por primera vez de las “NIIF” –

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor éste sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.14. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía provee sus servicios de alquiler a los clientes.

2.15. Gastos de operación –

Los gastos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.16. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. (Nota 2.4.3)
- Activo inmobiliario: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.5.)
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro. (Nota 2.9.)

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

4.1. Base de transición a las NIIF –

a) Aplicación de la NIIF 1 –

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008, las compañías como SANTA INMACULADA INSAMSA S.A. pertenecientes al tercer grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y no se han aplicado las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía –

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

4.2. Conciliación entre las NIIF y las NEC -

Si bien la Compañía efectuó la implementación de las NIIF en el año de transición y al 31 de Diciembre del 2012, no se presentaron efectos contables de dicho proceso, por tanto no se muestran conciliaciones de NEC a NIIF.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la comercialización de sus proyectos inmobiliarios nacionales y en la gestión de los costos de construcción y gastos de operación entro del presupuesto. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tasa de interés

Al 31 de Diciembre de 2012, si bien la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras, en consecuencia no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

ii. Riesgo de precio

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de ventas de servicio de alquiler, ni compra de servicios para gastos de operación a largo plazo.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

iii. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

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 (principalmente en Documentos por cobrar a Clientes a largo plazo).

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. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintos Clientes y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguno en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

(c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos de terceros. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 12 meses</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Al 31 de Diciembre del 2012				
Cuentas por pagar Proveedores	17.186	-	293.797	310.983
Accionistas	-	-	97.922	97.922
Cuentas por pagar Otras	-	-	5.664.823	5.664.823
Total	17.186	-	6.056.542	6.073.728

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 12 meses</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Al 31 de Diciembre del 2011				
Accionistas	-	-	97.922	97.922
Cuentas por pagar Otras	-	627.009	-	627.009
Total	-	627.009	97.922	724.931

5.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de corto y largo plazo) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	310.983	-
Compañías y partes relacionadas	97.922	97.922
Documentos y cuentas por pagar - Otras	5.664.823	627.009
	<u>6.073.728</u>	<u>724.931</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(2.130)	(49.838)
Deuda neta	6.071.598	675.093
Total patrimonio neto	18.677	2.480
Capital total	<u>6.090.275</u>	<u>677.573</u>
Ratio de apalancamiento	100%	100%

El ratio de endeudamiento se mantiene durante 2012 como resultado, fundamentalmente, del financiamiento con proveedores, destinados al incremento de la operación y nuevas inversiones inmobiliarias.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	Al 31 de Diciembre del 2012		Al 31 de Diciembre del 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.130	-	49.838	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y Cuentas por cobrar - Clientes	-	3.868.896	1.998	-
Documentos y Cuentas por cobrar - Otras	-	259.272	-	259.272
Total activos financieros	-	4.128.168	1.998	259.272
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar - Proveedores	17.186	293.797	-	-
Cuentas por pagar - Accionistas	-	97.922	-	97.922
Cuentas por pagar - Otras	-	5.664.823	627.009	-
Total pasivos financieros	17.186	6.056.542	627.009	97.922

El efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, préstamos por cobrar, proveedores, y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a cuentas corrientes en bancos locales para el desarrollo de sus operaciones. Es utilizado principalmente para el cumplimiento de compromisos de pagos por adquisición de bienes y servicios, y no existen restricciones en los fondos.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Terrenos	16.341	16.341
Edificios	118.498	118.498
(-) Depreciación acumulada	(26.486)	(26.486)
	<u>92.012</u>	<u>92.012</u>
Saldos netos	<u>108.353</u>	<u>108.353</u>

La Administración de la Compañía considera que los saldos antes expuestos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 se muestran a valor razonable debido a que no se han presentado variaciones en los importes incluidos en los Catastros Municipales, por lo tanto no se efectuó el cargo por depreciación del año. El efecto de este asunto no es significativo frente a los estados financieros tomados en su conjunto.

9. INVENTARIO EN PROCESO A LARGO PLAZO

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Terrenos	286.279	286.279
Edificios	1.409.000	-
Saldos final	<u>1.695.279</u>	<u>286.279</u>

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Movimiento del año:		
Saldo inicial	286.279	286.279
Adiciones (1)	1.409.000	-
Saldo final	<u>1.695.279</u>	<u>286.279</u>

(1) Incluyen principalmente los desembolsos efectuados desde el año 2011 hasta el 31 de Diciembre del 2012, relacionados con el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado Global Center Samboróndon.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración considera que los costos capitalizados en el inmueble antes descrito, originan que él mismo se presente a valor de mercado al cierre del año 2012. Véase además Nota 10 y Nota 13.

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Corto plazo

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes que se revelan en el Estado de Situación Financiera se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días.

El período de crédito promedio sobre la venta del servicio de alquiler (inmuebles) es de hasta 30 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa. La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de Clientes es razonablemente dispersa e independiente, además que sus ventas son realizadas a las principales Empresas del país.

Largo plazo

Corresponden a las promesas compra-venta debidamente legalizadas que suscriben los Clientes de la Compañía, como parte de la negociación inicial para la posterior adquisición de las oficinas, locales comerciales y/o garajes del Proyecto Inmobiliario denominado Global Center Samboróndon.

Dichos saldos no devengan intereses debido a que la Administración estima serán recuperados durante el primer trimestre del 2013 una vez instrumenta la transferencia de dominio por la venta del inmueble antes descrito. Véase además Nota 9 y Nota 13.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. IMPUESTOS

a) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta y		
Participación de los trabajadores (2011 según NEC)	24.778	28
Menos - Participación de los trabajadores	<u>(3.717)</u>	<u>(4)</u>
	21.061	24
Tasa de Impuesto a la renta	<u>23%</u>	<u>24%</u>
Impuesto a la renta	4.844	6
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	<u>1.465</u>	<u>269</u>
	<u>4.844</u>	<u>269</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>4.844</u>	<u>269</u>

b) Impuesto a la renta diferido

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de Diciembre del 2012 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% en 1 de Enero del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en Noviembre del 2010 y vigente a partir de Enero del 2011.

c) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2010 al 2012 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o "arms's length" para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio.

e) Reformas tributarias –

Durante Diciembre del 2012 la Administración tributaria emitió una circular que aclara que los gastos no deducibles en un periodo fiscal no podrán considerarse como deducibles en periodos siguientes. Adicionalmente se elimina el párrafo que prohibía considerar como gastos no deducible el gasto de depreciación de los activos revalorizados.

f) Impuestos y retenciones por cobrar –

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Retenciones en la fuente de IR (1)	5.316	6.475
Impuesto a valor agregado (IVA) (2)	187.943	15.196
	<u>193.259</u>	<u>21.671</u>

(1) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante cada ejercicio.

(2) Representa el saldo del impuesto pagado en las adquisiciones de bienes y servicios al cierre de cada ejercicio. Dicho saldo se compensaría en el mes siguiente del siguiente periodo.

g) Impuestos y retenciones por pagar –

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Retenciones en la fuente del IR (1)	28.456	-
Retenciones en la fuente del IVA (1)	283	-
	<u>28.739</u>	<u>-</u>

(1) Representa las retenciones efectuadas a Proveedores por compra de bienes y servicios en Diciembre de cada periodo. Dichos montos fueron cancelados en Enero del periodo siguiente.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. OBLIGACIONES PATRONALES

Obligaciones patronales de corto plazo

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	3.717	-
Beneficios sociales (2)	2.328	-
	<u>6.045</u>	<u>-</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

(2) Representa los derechos a décimos, fondos de reserva y los feriados progresivos acumulados y compensaciones laborales reclamadas por los empleados.

13. DOCUMENTOS POR PAGAR OTROS A LARGO PLAZO

Representa la contrapartida de los documentos por cobrar Clientes no relacionados a largo plazo provenientes de las promesas compra-venta que suscriben los Clientes del Proyecto Inmobiliario Global Center Samboróndon.

Dichos saldos no devengan intereses, se estiman serán recuperados en el largo plazo y posteriormente reconocidos en el resultado del ejercicio una vez instrumenta la transferencia de dominio por la venta del inmueble antes descrito. Véase además Nota 9 y Nota 10.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	29.074	9.940
Honorarios profesionales	26.761	-
Gastos de Representación	11.995	-
Asesoría técnica	16.315	3.000
Depreciaciones	-	10.310
Suministros	1.989	-
Mantenimiento y reparaciones	1.679	1.129
Impuestos y Contribuciones	1.146	-
Otros	5.283	603
	<u>94.242</u>	<u>24.982</u>

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas con accionistas comunes, con participación accionaria significativa.

	Al 31 de Diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por pagar		
Accionistas (1)	<u>97.922</u>	<u>97.922</u>

- (1) Corresponden a pagos realizados por los accionistas por cuenta de la Compañía en conceptos de aportes en efectivo para capital de trabajo y aporte para compra de bienes inmuebles para las operaciones de la Compañía, neto de compensaciones efectuadas durante los años anteriores hasta el 31 de Diciembre del 2012.

SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. CAPITAL SOCIAL

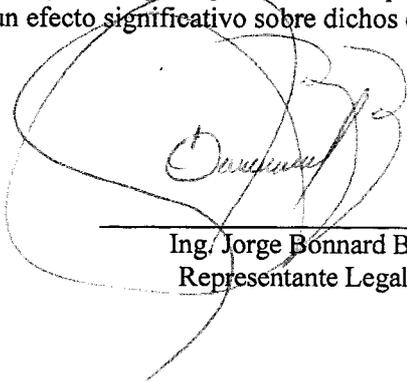
El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2012 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Elctroconstruccion S.A.	Ecuatoriano	799	99,88%
Game Intriago Oswaldo Emilio	Ecuatoriano	1	0,13%
		800	100,00%

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía califica para presentar esta información.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de Septiembre del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Jorge Bonnard B.
Representante Legal



CPA Luis Salame
Contador

* * * * *