

INVERSIONES INMOBILIARIAS INVERIMDOS S.A.

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

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Mediante Escritura Pública otorgada ante Notaria Publica del Cantón Guayaquil el 28 de julio de 1992, aprobada mediante Resolución 1735, del 20 de agosto de 1992, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 27 de agosto de 1992 se constituyo la Compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS INVERIMDOS S.A. La actividad actual de la empresa está relacionada a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados y su ubicación actual es Luque y Pedro Carbo 127.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Los estados financieros de INVERSIONES INMOBILIARIAS INVERIMDOS S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 5 de febrero del 2012 y 11 de febrero del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

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

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7

2.4.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.5 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.5.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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

2.7 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos 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.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

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

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

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

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

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) costo, o al costo depreciado según las NIIF.

INVERSIONES INMOBILIARIAS INVERIMDOS S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipos, y propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 7.1).

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador - Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de INVERSIONES INMOBILIARIAS INVERIMDOS S.A. :

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

	...Diciembre 31 2011	Enero 1, 2011
	En US dólares	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	6,075	4,536
<i>Ajuste por conversión a NIIF:</i>		
Baja de Activos por impuestos corrientes (1)	(4,200)	(3,816)
Baja en depreciación acumulada de edificios (2)	2,793	2,793
Baja de cuenta provisiones (3)	728	728
Incremento por avalúo de propiedades de inversión (4)	<u>352,209</u>	<u>284,287</u>
Patrimonio de acuerdo con NIIF	<u>357,605</u>	<u>288,528</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) Baja de activos por impuestos corrientes: La Compañía tiene registrado en la cuenta “Activos por Impuestos Corrientes”, importes relacionados con crédito tributario proveniente de años anteriores, sobre los cuales no se espera recibir beneficios económicos en el futuro por lo que su facturación es al 0% IVA; tal condición es requerida por las NIIF para el reconocimiento de un activo. En razón de lo indicado, este importe fue ajustado y representó al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011, una disminución de la cuenta de denominada “Pasivo por Impuestos Corrientes” por US\$3,816 y US\$384, respectivamente así como una disminución de los Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF por US\$4,200.
- (2) Baja en depreciación acumulada de Edificios: Según la NIC 40 establece que las Propiedades de Inversión medidas a su valor razonable no se deprecian ya que las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable se incluirán en el resultado del periodo en que surjan. En razón de lo indicado precedentemente se dio de baja el valor de la depreciación acumulada de Edificios por US\$2,793 contra la cuenta Resultados Acumulados por la Adopción por Primera Vez de las NIIF.
- (3) Baja de cuentas de Pasivos: En los estados financieros de Inverimdos S.A. la compañía tiene registrado dentro de Cuentas por pagar por un valor de US\$728, correspondiente a 15% de participación trabajadores. La compañía no tiene empleados por lo que este pasivo no representa salida de beneficios económicos futuros y se la dio de baja contra la cuenta Resultados Acumulados por la Adopción por Primera Vez de las NIIF.
- (4) Valuación de Propiedades de Inversión: Según la NIC 40 las Propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. La norma establece dos modelos para la medición de estas propiedades, el modelo del costo y del valor razonable. Como parte de los parámetros y opciones que establece la norma se decidió aplicar el modelo del valor razonable, considerando como referencia los predios municipales correspondientes al año 2010, el cual genera un incremento en

la cuenta Terrenos y Edificios por un valor de US\$67,741 y US\$216,547 respectivamente.

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

En US dólares

Utilidad del año según PGSA anteriores	(2,072)	1,539
Reversión de Crédito Tributario y reconocimiento del gasto (1)		(384)
Reconocimiento de ganancia en valuación de propiedades de inversión (2)		67,922
Reverso de asiento por registro de la baja de Crédito tributario que ya fue ajustado en el periodo correspondiente. (3)	4,200	-
Baja de gasto de depreciación de Edificios debido a que es una propiedad de inversión (4)	605	-
Reverso de asiento por registro de la baja de participación a trabajadores (5)	<u>(728)</u>	<u>-</u>
Utilidad del año según NIIF	<u>2,005</u>	<u>69,077</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

(1) Baja de cuentas de Activos: En los estados financieros de Inverimdos S.A. al 31 de Diciembre de 2011, la compañía tiene registrado en la cuenta "Activos por impuestos corrientes" un valor de US\$4,200, correspondiente a crédito tributario, el cual según análisis no sería susceptible de ser recuperado por lo que su facturación es al 0% IVA. En razón de lo indicado, se procedió a realizar el correspondiente ajuste NIIF para dar de baja a dicho valor lo que originó un aumento del gasto por un valor de US\$384 y una disminución en el resultado del año.

(2) Reconocimiento de la ganancia en valuación de propiedades de inversión: Según las NIIF la Compañía año a años debe de medir el valor razonable de las propiedades de inversión para registrar ya sea una ganancia o deterioro en las propiedades por lo que al 31 de diciembre de 2011 se realizó tal procedimiento y según avalúo predial se obtuvo una ganancia en el valor de US\$67,922, la cual fue registrada en el resultado del año.

(3) Reverso de la baja de Crédito Tributario: Con la aplicación de las NIIF se dio de baja el crédito tributario de años anteriores que no iba a ser recuperable; sin embargo la Compañía al 31 de diciembre de 2012 registro nuevamente la baja de este activo contra resultados del año el cual se procedió a reversar debido a que ya estaba ajustado con NIIF.

(4) Baja del gasto de depreciación de propiedades de inversión: Con la aplicación de las NIIF se los edificios que se encontraban registrados como Propiedades y equipos se los reclasificó a Propiedades de inversión por la naturaleza del negocio, las cuales no deben ser depreciadas ya que estas se las evalúa año a año si a sufrido algún deterioro a tenido alguna ganancia en su valor razonable. En razón de lo indicado

precedentemente se procedió a dar de baja el valor por gasto de depreciación de edificios que registraba la compañía.

(5) Reverso de la baja de Crédito Tributario: Con la aplicación de las NIIF se dio de baja la participación a trabajadores de años anteriores que no eran un pasivo que iba a ser pagado; sin embargo la al 31 de diciembre de 2012 la Compañía registró nuevamente la baja de este pasivo contra resultados del año el cual se procedió a reversar debido a que ya estaba ajustado con NIIF.

3.3.3 Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Cuentas	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF	Saldos (en US dólares)	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Propiedades y equipos	Reclasificación de las edificios y terrenos	Incluidas en Propiedades de inversión	16,098	16,098
Cuentas por Cobrar	Reclasificación de otras cuentas por cobrar	Incluidas en Cuentas por cobrar Relacionadas	40	-
Cuentas por pagar accionistas y Cuentas por pagar relacionadas	Reclasificación de la subcuenta por pagar accionistas y la cuenta por pagar relacionadas	Incluidas en Cuentas por pagar relacionadas a largo plazo	201,623	11,894
Reservas	Reclasificación de la reserva legal	Incluidas en Reservas	5,293	5,293
	Reclasificación de la reserva legal a resultados acumulados	Incluidas en Resultados acumulados	4,893	4,893

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Bancos	<u>6,792</u>	<u>61,739</u>	<u>3,073</u>
Total	<u>6,792</u>	<u>61,739</u>	<u>3,073</u>

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Anticipo a proveedores	811,374	-	-
Otras cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>811,374</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Costo o valuación	3,000	-	-
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(18)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Clasificación:</i>			
<i>Activos propios</i>			
Equipos de oficina	<u>2,983</u>	-	-
Subtotal	<u>2,983</u>	-	-
Total	<u>2,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

7.1 Aplicación del costo atribuido - Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades, planta y equipo y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	...Enero 1, 2011...		
	Saldo según PCGA <u>anteriores</u>	Ajuste al valor <u>razonable</u>	Costo <u>atribuido</u>
	(en U.S. dólares)		
<u>Activos propios</u>			
Terrenos	4,000	(4,000)	-
Edificios	<u>12,098</u>	<u>(12,098)</u>	<u>-</u>
Total	<u>16,098</u>	<u>(16,098)</u>	<u>-</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2012 no hubo ninguna ganancia ni pérdida por motivo de medición de valor razonable, se generó un incremento en la cuenta Propiedades de Inversión pero por la compra de un nuevo edificio el cual fue adquirido mediante un préstamo a accionista. Un detalle de los efectos de los ajustes y reclasificaciones se presenta a continuación:

	<u>Diciembre</u> <u>31, 2012</u>	<u>Diciembre</u> <u>31, 2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
<u>Propiedades de Inversión</u>	(En US dólares)		
Saldo Inicial NEC	-	-	-
<i>Reclasificación:</i>			
Reclasificación de propiedades y equipos a propiedades de inversión	16,098	16,098	16,098
<i>Ajuste:</i>			
Incremento por avalúo:			
Terrenos	91,654	91,654	67,740
Edificios	<u>317,184</u>	<u>260,555</u>	<u>216,547</u>
	<u>408,838</u>	<u>352,209</u>	<u>284,287</u>
Saldo Final NIIF	<u>424,936</u>	<u>368,307</u>	<u>300,385</u>

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Proveedores locales	-	915	915
Otras cuentas por Pagar	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>120</u>	<u>915</u>	<u>915</u>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

10. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
<u>Activos por impuesto corriente:</u>			
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>2,405</u>	<u>3,678</u>	<u>2,229-</u>
x Total	<u>2,405</u>	<u>3,678</u>	<u>2,229</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto a la renta por pagar		-	-
Retenciones de IVA		-	-
Retenciones en la fuente	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10.3 Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2012, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2009 hasta el año 2012, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

Inconsistencias - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

Código Orgánico de la Producción -Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23% respectivamente.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a reversar el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No. 324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 1,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los US\$ 5,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

12. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo:</u>		
Inmobiliaria María Piedad S.A., Inmoapi	<u>174,720</u>	129,769
Total	<u>174,720</u>	<u>129,769</u>
<u>Cuentas por pagar a largo plazo:</u>		
Hcda. Celia María C.A.	6,026	6,000
Surgesa S.A	-	3,000
Agrisacsa S.A.	2,623	2,623
Accionistas	<u>1,050,381</u>	190,000
Total	<u>1,059,030</u>	<u>201,623</u>

Los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones y por relaciones comerciales entre relacionadas.

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

13.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (800 al 31 de diciembre del 2011 y 1 de enero del 2011), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

13.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13.3 Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF

En esta cuenta se registran todos los efectos de los ajustes NIIF, de acuerdo con la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El efecto registrado en esta cuenta incluye el reconocimiento de la provisión de jubilación patronal y desahucio por los empleados, valor razonable de Propiedades de Inversión y los ajustes efectuados durante la aplicación de las NIIF por primera vez. De acuerdo con esta resolución, estas utilidades no están sujetas a distribución de los accionistas.

El saldo de esta cuenta deberá:

- Presentarse separado del resto de los resultados acumulados
- No podrá ser utilizado para aumentar el capital.
- Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo.
- De existir un saldo acreedor este no podrá ser distribuido a los accionistas
- Para ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido
- De registrarse un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuenta reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.

Un detalle de los ajustes NIIF que afectaron a la cuenta Resultados Acumulados por la Adopción por Primera Vez de las NIIF es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
<u>Resultados Acumulados por la Adopción por</u> <u>Primera Vez de las NIIF</u>	(En US dólares)	
Saldo NEC	-	-
<i>Ajustes:</i>		
• Por baja de cuenta de activo que no representa beneficios económicos futuros	(4,200)	(3,816)
• Por baja en depreciación acumulada de Edificios	2,793	2,793
• Por baja de participación de trabajadores, que no representan pagos futuros	728	728
• Incremento por revalúo de Propiedades de Inversión	<u>352,209</u>	<u>284,287</u>
Aumento neto de la cuenta Resultados Acumulados por la Adopción por Primera Vez de las NIIF	<u>351,530</u>	<u>283,992</u>

13.4 Resultados Acumulados - Un resumen de los Resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero1, <u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Resultados Acumulados – distribuibles	6,880	4,875	3,336
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>351,530</u>	<u>351,530</u>	<u>283,992</u>
Total	<u>358,410</u>	<u>356,405</u>	<u>287,328</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, sólo podrán 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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (1 de abril del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
