

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

**NOTA 1.-OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía fue constituida en Guayaquil – Ecuador en Diciembre 23 de 1993, y su actividad principal es la compra, venta y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados. La compañía se encuentra facultada para realizar todos los actos o contratos necesarios relacionados con su objeto.

**NOTA 2.-RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades (NIIF para las Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

Los estados financieros de la Compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2011 se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron convertidos a NIIF para las Pymes (año de transición) para ser presentados en forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

**2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.



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

tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

### **2.7 Impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

### **2.8 Reservas por valuación**

De acuerdo a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, se establece el destino que se dará a los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados por adopción primera vez de las NIIF para las Pymes, entre otras.

### **2.9 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la compañía y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía.

### **2.10 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para las Pymes Conceptos y Principios Generales.

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

**NOTA 3.- TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**

**3.1 Base de la transición a las NIIF**

**3.1.1 Aplicación de la NIIF 1**

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

La fecha de transición es el 1 de enero del 2011. La Compañía ha preparado su balance de apertura bajo NIIF para las Pymes a dicha fecha.

De acuerdo a la Sección 35 de las NIIF para las Pymes, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF para las Pymes. La Compañía optó por no aplicar las exenciones.

**3.2 Conciliación entre NIIF para las Pymes y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF para las Pymes. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

-Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011.

	<b>Diciembre 31 del 2011</b>	<b>Enero 1 del 2011</b>
<b>Total Patrimonio de acuerdo a NEC</b>	\$ 62.920	\$ 3.842
<b><u>Ajuste del Período de Transición NEC a NIIF:</u></b>		
		\$ -
		\$ -
<b>Ajustes iniciales en NIIF</b>	\$ -	\$ -
Variación en la Utilidad del Ejercicio 2011 por conversión a NIIF	\$ -	
<b>Total Patrimonio de acuerdo a NIIF</b>	<b>\$ 62.920</b>	<b>\$ 3.842</b>

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

## **NOTA 4.-ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Debido a su estructura financiera la Entidad informante no tiene que enfrentar riesgo financiero.

- a) Riesgos de mercado  
La Compañía no mantiene riesgos de mercado.
  
- b) Riesgo de crédito
- c) El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas.
  
- d) Riesgo de liquidez  
El modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:
  - Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
  - Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

### **4.2 Estimación de valor razonable**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1)
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2)
- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3)

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 y al 1 de enero del 2011, la compañía no posee elementos a ser medidos a valor razonable.