
1 Entidad que reporta

Compañía Inegrisa S. A. es una compañía domiciliada en Ecuador y constituida el 28 de febrero del 1980. El objeto social de la Compañía constituye la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2012 el principal accionista es la Compañía Sinves S.A.

2 Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento con NIIF para PYMES

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES en cumplimiento de lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 14 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No 566 del 28 de octubre del 2011, la que requiere la presentación de estados financieros a los accionistas y organismos de control.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados previamente de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la sección 35 Transición a las NIIFs para PYMES, los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 han sido restablecidos 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 han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha. Las operaciones de la compañía dependen fundamentalmente del arrendamiento de su propiedad de inversión y actividades acordes a su objeto social.

b) Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 15 marzo del 2013 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la misma.

c) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

d) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere que la administración realice ciertas estimaciones y juicios y utilice supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia 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 juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3 Políticas contables significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, para propósitos de transición a las NIIF para PYMES, a menos que otro criterio sea indicado.

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

b) Instrumentos financieros

i Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos en efectivo disponibles en caja y bancos.

ii Capital social

Las acciones ordinarias, nominativas e indivisibles son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones y son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se valorizan inicialmente al costo y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la Compañía incluye el costo de los materiales, la mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para lo previsto.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia

entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el monto en libros del elemento) se reconoce en resultados.

d) Deterioro

i Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

e) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

f) Reconocimiento de Gastos

Los gastos son reconocidos en base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

g) Ingresos por actividades ordinarias

Ingreso por arrendamiento, los ingresos por arrendamientos en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto del impuesto al valor agregado.

h) Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. El activo por impuesto diferido es revisado en cada fecha de reporte y es reducido en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii Exposición tributaria

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses

adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	31 de diciembre del		1 de enero
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Caja y Bancos	35,686	22,672	2,727
	<u>35,686</u>	<u>22,672</u>	<u>2,727</u>

5 Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre del 2011 las propiedades de inversión por \$1.238 corresponde al terreno ubicado en la parroquia Chaupicruz, Cantón Quito con una superficie de 1750 m2 el cual fue arrendado por el 2011 a Autodelta. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2011 la Compañía reconoció ingresos sobre esta propiedad por \$21.600.

Durante el 2012, el 01 de enero se revaluó el terreno por implementación de NIIF para PYMES por el valor de \$261.262,05 dejando el terreno a un valor de \$262.500,00.

6 Provisiones

Un resumen de provisiones es el siguiente:

	31 de diciembre del		1 de enero
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Impuestos Municipales	27,512	25,849	2,918
	<u>27,512</u>	<u>25,849</u>	<u>2,918</u>

7 Patrimonio

a) Capital acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de \$0,04 cada una. El detalle de las acciones autorizadas, suscritas y pagadas a la fecha de los estados financieros es el siguiente:

	31 de diciembre del		1 de enero
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Acciones suscritas y pagadas	240	240	240

No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

b) Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

c) Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte en que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

8 Ingresos de las actividades ordinarias

Un detalle de los ingresos ordinarios son los siguientes:

	Año terminado el 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arrendamientos	16,200	21,600
	<u>16,200</u>	<u>21,600</u>

9 Gastos por naturaleza

Un resumen de los gastos por naturaleza es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre del	
<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuestos y contribuciones	4,623	22,919
Otros	586	41
	<u>5,209</u>	<u>22,960</u>

10 Impuesto a la Renta

a) Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa

corporativa ecuatoriana de impuesto a la renta a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	Año terminado el 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(Pérdida) ganancia antes de impuesto a la renta	10,991	(1,427)
Más (menos):		
Ingresos exentos		
Gastos no deducibles	585.99	58
Base imponible de impuesto a la renta	11,577	(1,369)
Tasa corporativa ecuatoriana de impuesto a la renta	23%	24%
Anticipo impuesto a la renta (impuesto a la renta mínimo)		143
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa a la utilidad antes de impuesto a la renta	<u>2,663</u>	<u>143</u>

b) Impuesto a la Renta Diferido

A la fecha de los estados financieros la Compañía no reconoce impuesto diferido debido a que no ha generado diferencias temporarias deducibles.

11 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 4 de septiembre 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 2010, 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 31 de diciembre del 2008.

En base a estas resoluciones, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Mediante Resolución No SC.ICI.CPA.IFRS.G.11.010 del 14 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, se estableció los parámetros sobre las cuales se debe definir que las compañías deben aplicar NIIF completas o NIIF para PYMES. De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF para PYMES 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 para PYMES 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 2011:

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 para PYMES que se establece en la Sección 35.

i. Excepciones a la Aplicación Retroactiva Utilizadas por la Compañía

Estimaciones

La Sección 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF para PYMES, 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 las aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF para PYMES.

La Compañía, no ha modificado sus estimaciones utilizadas 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 periodo comparativo (31 de diciembre del 2011).

ii. Conciliación entre NIIF para PYMES y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF para PYMES en la Compañía, sobre los siguientes conceptos:

- Conciliación del estado de activos y pasivos netos consolidados al 31 de diciembre 2011
- Conciliación del estado de activos y pasivos netos consolidados al 01 de enero 2011
- Otras conciliaciones

Cuenta	Presentación según NEC	Presentación según la NIIF para las PYMES	Saldos al	
			31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Ganancia provenientes del cambio en el valor razonable de la propiedades de inversión	Superávit por revaluación	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF	261,262	261,262
			261,262	261,262

Bajo NEC los incrementos de valor de las propiedades que surgen de las valoraciones se registran directamente al patrimonio como un superávit por revaluación. Bajo la NIIF para PYMES, la medición posterior de las propiedades de inversión en régimen de arrendamiento operativo se miden a valor razonable y las pérdidas y ganancias derivadas en los cambios en su valor deben incluirse en los resultados del período en que surgen.

No se identificaron cambios significativos adicionales en el estado de cambios en el patrimonio ni cambios en el estado de resultados integrales y estado de flujos de efectivo que deban ser conciliados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011

14 Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 15 de marzo del 2013, fecha en que los

estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, fecha del estado de situación financiera pero antes del 15 de marzo del 2013, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros, de los cuales estas notas son parte integral.