
HIPOCAR S.A.

Al 31 de Diciembre del 2012
Estados financieros con la opinión de los Auditores Externos

HIPOCAR S.A.

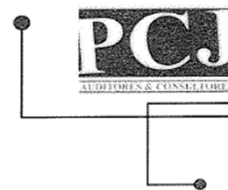
ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2012

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes.....	1
Estados financieros	
Estados de situación financiera	2
Estados de resultados integrales.....	3
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado de flujo de efectivo	5
Notas a los estados financieros.....	6

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los señores miembros de la Junta Directiva y accionistas de
HIPOCAR S.A.
Guayaquil, Ecuador

1.- Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Hipocar S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre el 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2.- Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables.

3.- Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

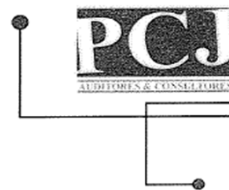
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

4.- Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Hipocar S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



5.- Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF para las PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a la NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF para las PYMES, surgen de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con opiniones sin salvedades, el 8 de marzo del 2012 y 30 de marzo del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de la NIIF para las PYMES sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 4.

PCJ & Asociados Cía. Ltda.

PCJ & Asociados Cía. Ltda.
Registro No. 380
Guayaquil, abril 18, 2013

N. Baque

Narcisa Baque
Socio
Registro No. 11-427

HIPOCAR S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

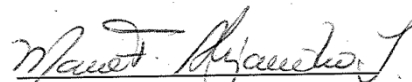
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2012	2011
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo		23,404	11,836
Activos financieros	(10)	12,537	6,116
Servicios y otros pagos anticipados	(11)	13,499	8,498
Activos por impuestos corrientes	(12)	27,460	24,832
Total activo corriente		76,900	51,283
Activo no corriente:			
Propiedades, planta y equipos, neto	(13)	29,463	34,179
Propiedades de inversión	(14)	2,066,813	2,112,666
Activos financieros no corrientes	(15)	14,632	14,632
Total activo		2,187,808	2,212,759
<u>Pasivo y Patrimonio de los accionistas</u>			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	(16)	3,419	765
Obligaciones con instituciones financieras	(17)	44,765	45,795
Otras obligaciones corrientes	(18)	27,666	19,260
Otras cuentas por pagar		105	105
Total pasivo corriente		75,954	65,925
Pasivo no corriente	(19)	324,638	381,998
Patrimonio neto:			
Capital social	(20)	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	(21)	474,145	474,145
Reservas	(22)	1,226,797	1,226,797
Resultados acumulados		72,061	58,112
Resultados netos del ejercicio a disposición de los accionistas		13,412	4,982
Total patrimonio neto		1,787,215	1,764,836
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		2,187,808	2,212,759

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros bajo NIIF para las PYMES.


Fernando Mata Espinel
Gerente general


Ma. Fernanda Alejandro Lindao
Contadora general

HIPOCAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

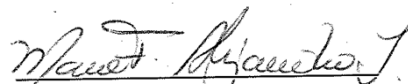
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2012	2011
<u>Ingresos de actividades ordinarias</u>			
Venta de bienes	(23)	220,618	196,719
<u>Costo de ventas</u>		-	-
Ganancia bruta		220,618	196,719
Otros ingresos		184	176
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos	(24)	(150,672)	(134,082)
Gastos financieros	(24)	(28,022)	(33,640)
Total gastos		(178,694)	(167,722)
Utilidad antes de participación e impuestos operaciones continuadas		42,108	29,172
Provisión para participación a trabajadores	(25)	(6,316)	(4,376)
Amortización de pérdidas acumuladas	(25)	(8,967)	(6,216)
Provisión para impuesto a la renta	(25)	(13,413)	(13,599)
Utilidad de operaciones continuadas		13,412	4,982
Resultado integral total del año		13,412	4,982
Ganancia por acción		16.76	6.23

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros bajo NIIF para las PYMES.


Fernando Mata Espinel
Gerente general


Ma. Fernanda Alejandro Lindao
Contadora general

HIPOCAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS accionistas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

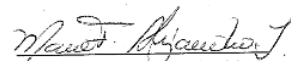
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva por revalorización	Resultados acumulados	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	474,145	19,038	1,207,759	58,111.89	4,982	1,764,836
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	4,982	(4,982)	-
Amortización de pérdidas	-	-	-	-	8,967	-	8,967
Resultado neto del período 2012	-	-	-	-	-	13,412	13,412
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	474,145	19,038	1,207,759	72,061	13,411.96	1,787,215

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva por revalorización	Resultados acumulados	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	474,145	19,038	1,207,759	91,413	(33,480)	1,759,675
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	(33,480)	33,480	-
Ajuste por impuesto a la renta 2010	-	-	-	-	(6,037)	-	(6,037)
Amortización de pérdidas	-	-	-	-	6,216	-	6,216
Resultado neto del período 2011	-	-	-	-	-	4,982	4,982
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	474,145	19,038	1,207,759	58,112	4,982	1,764,836

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros bajo NIIF para las PYMES.


Fernando Mata Espinel
Gerente general


Ma. Fernanda Atejandro Lindao
Contadora general

HIPOCAR S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

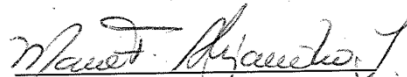
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	197,217
Otros cobros por actividades de operación	9,904
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	(83,960)
Pago a y por cuenta de los empleados	(25,181)
Intereses pagados	(28,022)
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	69,958
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:	
Pago de préstamos bancarios	(58,390)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(58,390)
Incremento en efectivo en caja y bancos	11,568
Efectivo en caja y bancos:	
Saldo al 31.12.2011	11,836
Saldo al 31.12.2012	23,404
Utilidad antes de participación e impuestos	42,108
Ajustes por partidas distintas al efectivo:	
Depreciación	50,569
Provisiones	5,855
Cambios netos en activos y pasivos:	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(6,075)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	5,895
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(11,241)
(Incremento) disminución en otros activos	(16,227)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	273
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	1,185
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(4,765)
Incremento (disminución) en otros pasivos	2,380
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	69,958

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros bajo NIIF para las PYMES.


Fernando Mata Espinel
Gerente general


Ma. Fernanda Alejandro Lindao
Contadora general

HIPOCAR S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- Actividad y composición de la sociedad

Hipocar S.A., se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 3 de enero del año 1997. La actividad principal que la Compañía desarrolla es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Sus actividades están reguladas por la Ley de Compañías, Código Civil, Laboral, Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y demás Estatutos Sociales.

2.- Adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES en Ecuador

Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", y determinó que todas las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia deberán aplicar obligatoriamente estas normas en el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Con resolución N° ADM.8199 del 3 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 378 del 10 de julio del mismo año, se ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - "NIIF".

Sin embargo mediante Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial N° 438 del 31 de diciembre del 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":

* Primer grupo

Adopción oficial es el año 2010 (el periodo de transición es el año 2009), se incluyen: compañías reguladas por la Ley de Mercado de Valores, y compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

* Segundo grupo

Adopción oficial es el año 2011 (el periodo de transición es el año 2010), se incluyen: compañías que sus activos sean iguales o superiores a US\$ 4,000,000 al 31 de diciembre del 2007, compañías holding, compañías de economía mixta, entidades del sector público, sucursales de empresas extranjeras.

* Tercer grupo

Compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Mediante la Resolución N° SC-INPA-UA-G-10-005 del 5 de noviembre del 2010 publicada en el Registro Oficial N° 335 del 7 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías acoge la clasificación de PYMES, en concordancia con la normativa implantada por la Comunidad Andina en su Resolución 1260.

Notas a los estados financieros (continuación)

En el artículo 1 de la resolución N° SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, dispone que para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Además resolvió que:

“... Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condicionantes señaladas en el artículo primero de la presente Resolución. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011”.

3.- Bases de elaboración y presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, constituyen sus primeros estados financieros que cumplen con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES adoptadas por Ecuador, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Superintendencia de Compañía para su aplicación.

De acuerdo con la sección 35 "Transición a la NIIF para las PYMES", se ha considerado fecha de transición a las NIIF el 1 de enero de 2011 recalculando los saldos del patrimonio al inicio y cierre del ejercicio precedente así como el resultado de dicho periodo conforme a los principios internacionales. Esos estados financieros incluyen una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con la NIIF para las PYMES, salvo ciertos requerimientos.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se establecen en la nota 8.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables del grupo y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 9.

Notas a los estados financieros (continuación)

4.- Principales decisiones relativas a la NIIF para las PYMES

Los estados financieros de la compañía para el año finalizado el 31 de diciembre de 2011 se presentaron de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados locales existentes a esa fecha; las principales decisiones por adopción de la NIIF para las PYMES se describen a continuación:

De acuerdo con el marco de información financiera anterior, la entidad midió sus partidas de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión al valor razonable, con cambios reconocidos en el patrimonio.

El párrafo 16.5 de la NIIF para las PYMES indica que entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El párrafo 17.15 de la NIIF para las PYMES exige la medición de todas las partidas de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

No obstante, en la fecha de transición a la NIIF para las PYMES (es decir, al 1 de enero de 2011), de acuerdo con el párrafo 35.10(c), la entidad puede elegir medir sus propiedades, planta y equipo (partida por partida) a su costo atribuido (es decir, su valor razonable al 1 de enero de 2011). Por ello, no se realizó ajuste alguno a los resultados acumulados al 1 de enero de 2011 (la fecha de transición a la NIIF para las PYMES) para propiedades, planta y equipo.

De acuerdo con el marco de información financiera (pcga), la entidad no reconocía sus obligaciones para pagar pensiones a sus empleados y ex empleados (es decir, los beneficios post-empleo se reconocen como un gasto únicamente cuando se pagan).

El párrafo 28.20 de la NIIF para las PYMES no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos. Tampoco requiere que se haga anualmente una valoración actuarial integral. En los periodos comprendidos entre las distintas valoraciones actuariales integrales, si las suposiciones actuariales principales no varían significativamente, la obligación por beneficios definidos se puede medir ajustando la medición del periodo anterior según cambios de carácter demográfico de los empleados, tales como número de empleados y niveles salariales.

En la fecha de transición a la NIIF para las PYMES (es decir, al 1 de enero de 2011), de acuerdo con el párrafo 35.9, la entidad no consideró practicable efectuar una provisión de beneficios definidos a sus empleados ya que en ese período se mantenía a un empleado en su nómina, no obstante en el período 2013 efectuará el cálculo y contabilización de esta provisión ya que en el año 2012 su nómina aumentó.

5.- Moneda de presentación

Los presentes estados financieros se expresan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Notas a los estados financieros (continuación)

6.- Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de los Administradores de la Compañía y deben ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere dichos estados.

7.- Conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio 2011 (transición a la NIIF para las PYMES)

A continuación se muestra, el patrimonio determinado de acuerdo con la NIIF para las PYMES:

	<u>2010</u>	<u>Efecto de la transición</u>	<u>2011</u>
Capital social	800	-	800
Aportes futuras capitalizaciones	474,145	-	474,145
Reservas	1,226,797	-	1,226,797
Resultados acumulados	57,933	-	57,933
	<u>1,759,675</u>	<u>-</u>	<u>1,759,675</u>

De acuerdo a lo citado en la nota 4, no se contemplaron ajustes por adopción de la NIIF para las PYMES dentro del patrimonio de la compañía en el período de transición comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011..

8.- Políticas contables

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la compañía en la elaboración de los estados financieros han sido las siguientes:

(a) Efectivo y bancos

Incluye aquellos activos financiero líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

(b) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedades, planta y equipos se valoran al costo de adquisición y menos la depreciación acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La compañía no considera el valor residual de propiedad, planta y equipos para la determinación del cálculo de depreciación, en virtud de que los bienes totalmente depreciados son retirados.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un bien de propiedad, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

(d) Arrendamientos

Los contratos de arrendamientos que la compañía a celebrado han sido clasificados como arrendamientos operativos, ya que no se ha transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a cada arrendatario.

La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente.

La compañía reconoce como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento.

(e) Clasificación de activos financieros y deudas entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación adjunto, los activos financieros y las deudas se clasifican en función de sus vencimientos; es decir, como corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) Obligaciones con instituciones financieras

Los préstamos obtenidos de entidades bancarias se registran por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión. Posteriormente se valoran al coste amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

(g) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

(h) Cuentas por cobrar y por pagar a largo plazo

Los cuentas por cobrar y por pagar a largo plazo con compañías relacionadas y terceros, son activos financieros que no presentan plazos fijos de cancelación ni generan intereses.

(i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y/o los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos. Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

(j) Impuestos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la compañía va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del

Notas a los estados financieros (continuación)

reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

(k) Beneficios a empleados

Los pasivos devengados por compromisos con el personal tales como beneficios sociales y otras bonificaciones establecidas por la legislación laboral del Ecuador, se encuentran registrados en las "Obligaciones con empleados y con el IESS" del estado de situación adjunto.

(l) Participación a trabajadores

La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

(m) Beneficio por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto del ejercicio (después de impuestos) entre el número de acciones que posee la compañía.

9.- Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

La gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la compañía de acuerdo con la NIIF para las PYMES, en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, los resultados informados

10.- Activos financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el grupo de activos financieros se formaba de la siguiente manera:

		2012	2011
Deudores comerciales	(a)	12,315	6,240
Deudores no comerciales	(b)	345	-
		12,660	6,240
(-) Provisión ctas. incobrables y deterioro		(124)	(124)
		<u>12,537</u>	<u>6,116</u>

(a) Corresponde al saldo de cuentas por cobrar clientes procedentes de actividades ordinarias, entre los principales se encuentran: Tracto Partes, Megaciasa, Grandturs, entre otros. Cabe mencionar que estos saldos no generan intereses.

(b) Representa préstamos y anticipos concedidos a empleados que son descontados en los respectivos roles mensuales.

Notas a los estados financieros (continuación)

11.- Servicios y otros pagos anticipados

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los pagos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	2012	2011
Anticipo a proveedores	<u>13,499</u>	<u>8,498</u>

Valores entregados en calidad de anticipos a proveedores locales para la adquisición de bienes y contratación de servicios.

12.- Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el grupo de activos por impuestos corrientes se conformaba de la siguiente manera:

	2012	2011
Crédito tributario - IVA	-	1,284
Crédito tributario - Imp. Rta. (a)	<u>27,460</u>	<u>23,548</u>
	<u>27,460</u>	<u>24,832</u>

(a) Incluye US \$ 17,511 por concepto de Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta que le han sido efectuadas durante el año 2012 en la facturación mensual de arrendamientos operativos; y US \$ 9,949 por Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta de años anteriores. Los sujetos pasivos que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, han optado por utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el periodo fiscal en curso el saldo a favor generado por las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le han efectuado, deberán registrar el valor compensado en el casillero 850 "Crédito Tributario de Años Anteriores" de su declaración de impuesto a la renta, siendo esta la opción establecida por la Administración Tributaria para informar el particular.

13.- Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de propiedades, planta y equipos se formaba de la siguiente manera:

	<u>Instalaciones</u>	<u>M&E, equipos</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Saldo al 31.12.2011	43,860	3,300	47,160
Adiciones	-	-	-
Bajas / Ventas	-	-	-
Saldo al 31.12.2012	<u>43,860</u>	<u>3,300</u>	<u>47,160</u>
Depreciación acumulada:			
Saldo al 31.12.2011	(12,062)	(920)	(12,982)
Depreciación 2012	(4,386)	(330)	(4,716)
Bajas / Ventas	-	-	-
Saldo al 31.12.2012	<u>(16,448)</u>	<u>(1,250)</u>	<u>(17,698)</u>
Importe en libros 31.12.2012	<u>27,413</u>	<u>2,050</u>	<u>29,463</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

14.- Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Saldo al 31.12.2011	1,167,509	1,114,879	2,282,388
Adiciones	-	-	-
Bajas / Ventas	-	-	-
Saldo al 31.12.2012	1,167,509	1,114,879	2,282,388
Depreciación acumulada:			
Saldo al 31.12.2011	-	(169,722)	(169,722)
Depreciación 2012	-	(45,853)	(45,853)
Bajas / Ventas	-	-	-
Saldo al 31.12.2012	-	(215,575)	(215,575)
Importe en libros 31.12.2012	<u>1,167,509</u>	<u>899,304</u>	<u>2,066,813</u>

Cabe indicar que el grupo de propiedad de inversión fue revalorizado en el ejercicio contable 2010, el valor en libros de estos bienes antes de ser revalorizados fue de US \$ 291,281 (terrenos) y US \$ 917,054 (edificios) . El porcentaje de depreciación anual aplicado a los edificios es del 5% (calculados sobre el costo histórico).

15.- Activos financieros no corrientes

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de activos financieros no corrientes se formaba de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>14,632</u>	<u>14,632</u>

Representa el saldo de los créditos concedidos en el período 2010 al señor Humberto Mata Salvador, los cuales no generan intereses ni presentan fecha de vencimiento.

16.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar se mostraban de la siguiente manera:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Acreedores comerciales	(a)	1,038	765
Acreedores no comerciales	(b)	2,380	-
		<u>3,419</u>	<u>765</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2012 representa las cuentas a pagar a proveedores locales de bienes y servicios.

(b) Corresponden a valores pendientes de pago a Tracto Partes Cía. Ltda. (compañía relacionada) por cancelación de haberes a empleados.

Notas a los estados financieros (continuación)

17.- Obligaciones con instituciones financieras

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones con instituciones financieras estaban constituidas de la siguiente manera:

	2012	2011
Banco de Guayaquil	<u>44,765</u>	<u>45,795</u>

Porción corriente de operación N° 145109.
(Ver nota 19)

18.- Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el grupo de otras obligaciones corrientes se formaba de la siguiente manera:

		2012	2011
Administración tributaria	(a)	15,335	14,495
Obligaciones con empleados	(b)	9,029	4,678
Obligaciones con el IESS	(c)	3,302	87
		<u>27,666</u>	<u>19,260</u>

(a) Corresponde a valores de impuestos retenidos US \$ 1,003 por concepto del impuesto al valor agregado, US \$ 919 por retenciones en la fuente del impuesto a la renta, US \$ 13,413 por impuesto a la renta causado del período 2012.

(b) Incluye US \$ 2,713 por concepto de valores provisionados de beneficios sociales, y US \$ 6,316 correspondientes al 15% de la participación laboral sobre las utilidades del período 2012.

(c) Representa la aportación personal de empleados y patronal al instituto ecuatoriano de seguro social del mes de diciembre del 2012.

19.- Pasivo no corriente

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el pasivo no corriente se formaba de la siguiente manera:

		2012	2011
Instituciones financieras	(a)	10,633	55,633
Cuentas por pagar relacionadas	(b)	309,668	322,028
Otros pasivos no corrientes		4,338	4,338
		<u>324,638</u>	<u>381,998</u>

(a) Porción no corriente de operación mantenida con Banco de Guayaquil, su detalle es el siguiente:

Operación N° 145109

Monto préstamo:	US\$ 210,000
Fecha de concesión:	Enero 13/2009
Fecha de vencimiento:	Enero 13/2014
Tasa nominal anual:	10.70%

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Constituye valores adeudados a Tracto Partes Cía. Ltda. (compañía relacionada) por US \$ 107,528 y US \$ 202,140 al accionista Humberto Mata Salvador, ambos préstamos no generan intereses ni presentan fechas de vencimiento.

Cabe mencionar que los préstamos concedidos a Hipocar S.A. por las partes relacionadas fueron invertidos en actividades de mantenimiento y reparaciones de instalaciones que mantiene la compañía.

20.- Capital social

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue de US \$ 800 conformado por 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$ 1,00 cada una, completamente suscritas y pagadas.

El capital social de la compañía se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u># acciones</u>	<u>US\$</u>	<u>% participación</u>
Mata Espinel Humberto	400	400	50.00%
Mata Espinel Fernando	400	400	50.00%
Totales	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100.00%</u>

21.- Aportes para futuras capitalizaciones

Cuenta del grupo de patrimonio, representan valores entregados por los accionistas recibidos por parte de la compañía para ser capitalizados.

22.- Reservas

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía mantenía cuentas de reservas por los siguientes conceptos:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Legal	(a)	19,038	19,038
Revalorización	(b)	<u>1,207,759</u>	<u>1,207,759</u>
		<u>1,226,797</u>	<u>1,226,797</u>

- (a) La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% de capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

- (b) Valor originado producto de la revalorización del grupo de propiedades de inversión en el ejercicio económico 2010. (Ver nota 14).

23.- Ingresos provenientes de actividades ordinarias

Los ingresos de operaciones ordinarias generados en los años 2012 y 2011 corresponden a facturación emitida por arrendamientos operativos de bienes inmuebles. El incremento en comparación con el período 2011 es del 12% US \$ 23,900.

Notas a los estados financieros (continuación)

24.- Gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	2012	2011
Sueldos y salarios	18,764	3,415
Beneficios sociales	7,162	1,340
Honorarios	57,799	63,726
Impuestos y contribuciones	14,610	13,966
Depreciaciones	50,569	50,569
Otros gastos administrativos	1,769	1,067
Gastos financieros	28,022	33,640
	<u>178,694</u>	<u>167,722</u>

25.- Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula de una tasa del 23% sobre las utilidades gravables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R. O. 351S, 29-XII-2010), el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico del año 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en el año 2012, fueron las siguientes:

	2012
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	42,108
15% participación trabajadores	(6,316)
Más (menos) Partidas de conciliación:	
Gastos no deducibles	76
Amortización de pérdidas tributarias	(8,967)
Utilidad gravable	26,901
Tasa de impuesto	23%
Impuesto a la renta causado	6,187
Anticipo a la renta determinado ejercicio 2012	13,413
Saldo del anticipo a la renta no pagado	13,413
(-) Rtes. Fte. Ejercicio 2012	(17,511)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(9,949)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(14,047)</u>

De acuerdo al art. 41 numeral 2 literal i de la LRTI, el Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) por un ejercicio económico cada trienio cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; para el efecto el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones que correspondan.

Notas a los estados financieros (continuación)

Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

26.- Principales saldos y transacciones con partes relacionadas

Los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, se describen a continuación:

Deudores comerciales relacionados, nota 10	<u>2012</u>
Megaciasa	10,080
Tracto Partes Cía. Ltda.	10
	<u>10,090</u>

Al cierre del ejercicio 2012, dentro de rubro del grupo de pasivos se mantienen saldo pendientes de pago a las siguientes partes relacionadas:

Acreeedores no comerciales, nota 16	<u>2012</u>
Tracto Partes Cía. Ltda.	2,380

Cuentas por pagar relacionadas, nota 19	<u>2012</u>
Tracto Partes Cía. Ltda.	107,528
Humberto Mata Salvador	202,140
	<u>309,668</u>

Además de lo citado, en el año 2012 se prestaron servicios a las siguientes partes relacionadas:

Ventas	<u>2012</u>
Megaciasa	4,800
Tracto Partes Cía. Ltda.	204,036
Camiones y servicios	3,571
	<u>212,408</u>

27.- Reformas

Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social

En el Suplemento del Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre del 2012 se publicó la "Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social ", cuya finalidad es que mediante la aplicación de tributos se pueda lograr una financiación del Bono de Desarrollo Humano.

La referida ley establece disposiciones reformativas a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, entre otros cuerpos legales.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social

Mediante el Registro Oficial No. 877 del 13 de enero del 2013 se publicó el "Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social ", su objetivo es reglamentar las reformas legales introducidas por la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, a fin de alcanzar una cabal aplicación del nuevo marco jurídico tributario.

Notas a los estados financieros (continuación)

A continuación un resumen de las reformas tributarias más significativas introducidas por la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social y su Reglamento:

IVA pagado en la prestación de servicios financieros

Los sujetos pasivos que se dediquen a la producción, comercialización de bienes, o a la prestación de servicios gravados con tarifa 12% de IVA, tendrán derecho a utilizar como crédito tributario el Impuesto al Valor Agregado pagado en la utilización de servicios financieros gravados con 12% de IVA, de acuerdo a lo previsto en el artículo 66 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuando el sujeto pasivo no haya realizado ventas, transferencias o prestación de servicios en un período, el crédito tributario se trasladará al período en el que existan transferencias.

Impuesto a la salida de divisas

Cuando el Impuesto a la Salida de Divisas susceptible de ser considerado como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta causado o su anticipo establecido en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, no haya sido utilizado como tal, en todo o en parte, en la respectiva declaración del ejercicio económico corriente, el contribuyente de dicho impuesto podrá elegir entre una de las siguientes opciones:

1. Considerar dichos valores como gastos deducibles únicamente en la declaración de impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio económico en el que se generaron los respectivos pagos de ISD;
2. Utilizar dichos valores como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta causado o su anticipo establecido en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el ejercicio fiscal en que se generaron o en los siguientes cuatro años; o,
3. Solicitar la devolución de dichos valores al Servicio de Rentas Internas, dentro del siguiente ejercicio fiscal respecto del cual el pago fue realizado o dentro de los cuatro ejercicios posteriores, en la forma y cumpliendo los requisitos que establezca la Administración Tributaria.

Impuesto a los activos en el exterior

Se considerarán como activos en el exterior, gravados con este impuesto, a los fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior, sea de manera directa o a través de subsidiarias, afiliadas u oficinas, las entidades privadas reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y las reguladas por las Intendencias del Mercado de valores de la Superintendencia de Compañías.

La tarifa del impuesto a los activos en el exterior es de 0.25% mensual sobre la base imponible aplicable para los fondos disponibles en entidades extranjeras y de inversiones emitidas por emisores domiciliados fuera del territorio nacional.

Notas a los estados financieros (continuación)

Reglamento de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios

Los sujetos pasivos que hayan sido autorizados para emitir comprobantes de venta, retención y documentos complementarios electrónicamente mediante mensajes de datos, no están obligados a emitir y entregar de manera física dichos documentos

Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia

En el Registro Oficial No. 876 del 22 de enero del 2013 se expidió el "Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia". Este reglamento establece la información que cada sociedad se encuentra obligada a remitir electrónicamente a este ente de control en el primer cuatrimestre de cada año.

28.- Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros en abril 16 del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

29.- Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de accionistas y autorizados para su publicación en abril 16 del 2013.
