

**INMOSECTOR S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en Dólares de E.U.A)

<b>ACTIVO</b>		<b>2012</b>	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Enero 1, 2011</b>
<b>CORRIENTE:</b>				
Instrumentos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota 4)	7.921	6.130	6.783
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	-	30.024	6.119
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	(Nota 9)	38.240	19.120	47.800
Activo por impuestos corriente	(Nota 8)	32.964	32.130	32.918
		-----	-----	-----
Total activo corriente		79.125	87.404	93.620
<b>NO CORRIENTE:</b>				
Propiedad, instalaciones y equipo	(Nota 6)	3.741.253	3.896.244	4.034.579
Activo intangible		220	-	-
		-----	-----	-----
Total activo no corriente		3.741.473	3.896.244	4.034.579
		-----	-----	-----
		<u>3.820.598</u>	<u>3.983.648</u>	<u>4.128.199</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros

**INMOSECTOR S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en Dólares de E.U.A)

<b><u>PASIVO</u></b>		<b><u>2012</u></b>	<b><u>Diciembre 31,</u></b> <b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b> <b><u>2011</u></b>
<b>CORRIENTE:</b>				
Instrumentos financieros:				
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	(Nota 9)	201,803	265,195	324,793
Provisiones	(Nota 7)	30,495	4,196	-
Pasivo por impuestos corriente	(Nota 8)	33,729	28,072	29,097
		-----	-----	-----
Total pasivo corriente		266,027	297,463	353,890
<b>NO CORRIENTE:</b>				
Pasivo diferido	(Nota 10)	210,000	350,000	490,000
		-----	-----	-----
Total pasivo no corriente		210,000	350,000	490,000
		-----	-----	-----
Total pasivo		476,027	647,463	843,890
<b>PATRIMONIO</b>				
	(Nota 12)			
Capital social		308,973	308,973	308,973
Reserva legal		75,483	68,814	68,814
Aportes para futuras capitalizaciones		4,041	4,041	4,041
Resultados acumulados:				
Reserva por valuación		2,461,551	2,461,551	2,461,551
Efectos de aplicación NIIF		(3,228)	(3,228)	11,579
Utilidades retenidas		497,751	496,034	429,351
		-----	-----	-----
Total patrimonio		3,344,571	3,336,185	3,284,309
		-----	-----	-----
		3,820,598	3,983,648	4,128,199

  
 Marcelo Cárdenas  
 Contador General

  
 Daniel Espinosa  
 Gerente General

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros

**INMOSECTOR S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en Dólares de E.U.A)

		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>			
Arrendamiento	(Nota 14)	120,000	120,000
Derechos de uso	(Nota 10)	140,000	140,000
		-----	-----
<b>Margen bruto</b>		260,000	260,000
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
Gastos de depreciación		154,991	153,906
Gastos de administración y ventas	(Nota 13)	79,738	28,883
Gastos bancarios		20	16
		-----	-----
		234,749	182,805
		-----	-----
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		25,251	77,195
<b>IMPUESTO A LA RENTA:</b>	(Nota 8)		
Impuesto a la renta corriente		16,865	25,319
Impuesto a la renta diferido		-	-
		-----	-----
		16,865	51,876
		-----	-----
<b>UTILIDAD (Pérdida), neta</b>		8,386	51,876
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		-	-
		-----	-----
<b>UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL</b>		8,386	51,876
		-----	-----

  
Marcelo Cardenas  
Contador General

  
Daniel Espinosa  
Gerente General

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

INMOSECTOR S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS 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 VALUACION	EFECTOS POR APLICACION NIF	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
		FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL					
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2011</b>	308,973	4,041	68,814	2,461,551	11,579	429,351	3,284,309	
MAS (MENOS)								
Efectos de aplicación NIF	-	-	-	-	(14,807)	14,807	-	
Utilidad neta y resultado integral	-	-	-	-	-	51,876	51,876	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011</b>	308,973	4,041	68,814	2,461,551	(3,228)	496,034	3,336,185	
MAS (MENOS)								
Apropiación de reserva legal	-	-	6,669	-	-	(6,669)	-	
Utilidad neta y resultado integral	-	-	-	-	-	8,386	8,386	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	308,973	4,041	75,483	2,461,551	(3,228)	497,751	3,344,571	

  
 Marcelo Cárdenas  
 Contador General

  
 Daniel Espinosa  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

**INMOSECTOR S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**MÉTODO DIRECTO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en Dólares de E.U.A)

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de compañías relacionadas	14,840	24,377
Efectivo pagado a proveedores y otras cuentas por pagar	(6,660)	(6,053)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(6,149)	(9,509)
Efectivo pagado por gastos bancarios	(20)	(16)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	2,011	8,799
	-----	-----
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Efectivo (pagado) para construcciones y adecuaciones	-	(9,452)
Efectivo (pagado) por adquisición de software	(220)	-
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(220)	(9,452)
	-----	-----
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	-	-
	-----	-----
Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	1,791	(653)
	-----	-----
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Saldo al inicio del año	6,130	6,783
	-----	-----
Saldo al final del año	7,921	6,130
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOSECTOR S.A.**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en Dólares de E.U.A)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL</b>	8,386	51,876
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:</b>		
Provisión para impuesto a la renta corriente	16,865	25,319
Baja de anticipos varios	30,024	-
Depreciación maquinaria, mobiliario y equipo	154,991	153,906
Amortización de pasivo diferido	(140,000)	(140,000)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
(Aumento) en cuentas por cobrar comerciales, compañías y partes relacionadas y otras cuentas por cobrar	(125,164)	(114,943)
Disminución en cuentas pagar comerciales, compañías y partes relacionadas y otras cuentas por pagar	56,909	32,641
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>2,011</u>	<u>8,799</u>

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO  
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

**2012:**

- ✓ La Compañía amortizó el pasivo diferido correspondiente a Derechos de uso con crédito a ingresos por US\$140,000.
- ✓ La Compañía dio de baja anticipos entregados a terceros por pagar con cargo a resultados por US\$30,024. Resultado de esta operación disminuyeron activos y pasivos en el mencionado importe.
- ✓ La Compañía realizó cruce de cuentas por cobrar y cuentas por pagar con su relacionada AUTEC S.A. por US\$86,040. Resultado de esta operación disminuyeron activos y pasivos en el mencionado importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

INMOSECTOR S.A.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en Dólares de E.U.A)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO  
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO

2011:

- ✓ La Compañía compensó cuentas por cobrar y pagar con su relacionada AUTECH S.A. por US\$124.280. El resultado de esta operación fue disminuir activos y pasivos en el mencionado importe.
- ✓ La Compañía ha realizado cruce de cuentas entre anticipos entregados a terceros y cuentas por pagar con su relacionada AUTECH S.A. por US\$30.000. Resultado de esta operación disminuyeron activos y pasivos en el mencionado importe.
- ✓ La Compañía amortizó el pasivo diferido correspondiente a Derechos de uso con crédito a ingresos por US\$140.000.



Marcelo Cárdenas  
Contador General



Daniel Espinosa  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

**INMOSECTOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:**

La compañía Promociones Ecuatorianas de Vivienda PEVISA S.A. se constituyó el 12 de marzo de 1980.

Con fecha 20 de julio de 1995, mediante escritura pública la compañía Promociones Ecuatorianas de Vivienda PEVISA S.A. realizó su escisión, disminución de capital social y reforma de los estatutos, constituyendo la Compañía INMOSECTOR S.A., en este acto se transfirió activos y pasivos conformado principalmente por un inmueble ubicado en el "Edificio Patria", de la ciudad de Quito.

Con estos antecedentes, la Compañía fue constituida el 18 de junio de 1996 en Quito, Ecuador. Su objeto social es la actividad inmobiliaria y mercantil, compra - venta, permuta, arrendamiento y comodato de toda clase de bienes muebles e inmuebles, pudiendo intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir, tener o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías que estén acorde con su objeto social.

Por otra parte, con fecha 30 de agosto del 2004, se suscribió un Acta-Convencio de terminación del Consorcio PECOSA del cual la Compañía formaba parte y era el único socio existente a esa fecha. Mediante este convenio INMOSECTOR S.A. absorbió y sucedió en todos los derechos y obligaciones y en forma universal al Consorcio PECOSA.

Como producto de la absorción, la Compañía registró lo siguiente:

Propiedad, instalaciones y equipo	2, 289,375
Depreciación acumulada	(21,911)
Cuentas por cobrar - impuesto a la renta	14,013
Cuentas por pagar	(906,546)
Pasivo diferido, neto(Derechos de uso)	(1,376,667)
	-----
Pérdida en esta operación	1,736
	-----

La actividad principal de la Compañía es la prestación de servicios de arrendamiento de su inmueble y el reconocimiento de ingresos por la amortización del pasivo diferido antes mencionado con su compañía relacionada AUTEK S.A. (Ver Notas 9 y 10)

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIIF para las PYMES). Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF con propósitos comparativos para el año terminado a esa fecha.

Los estados financieros de INMOSECTOR S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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 para las PYMES, Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES para la preparación del estado 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 (Ver Nota 3).

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

### **2.2 Bases de presentación**

Los estados financieros de INMOSECTOR S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF para las PYMES.

#### **2.2.1 Moneda de presentación**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

#### **2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia**

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía 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. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.1 Bases de presentación: (Continuación)**

#### **2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia (Continuación)**

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe en la Nota 3.

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde el inicio de la inversión.

### **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial, menos las pérdidas por deterioro con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

La Compañía reconoce el activo financiero derivados de los servicios prestados al cierre, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado servicio.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reducen mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas.

### **2.5 Compañías y partes relacionadas (Activo)**

Las cuentas y documentos por cobrar a compañías y partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente el valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, los cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o préstamo otorgados según las condiciones acordadas.

Posteriormente el reconocimiento inicial, los activos financieros se valorizan al costo amortizado.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.6 Propiedad, instalaciones y equipo:

Las partidas de propiedad, instalaciones y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de propiedad, instalaciones y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

#### 2.6.1 Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, instalaciones y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de edificios e instalaciones son reconocidos en resultados cuando se incurren.

#### 2.6.2 Métodos de depreciación y vidas útiles

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, instalaciones y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Vida útil (en años)
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Mobiliario y equipo	10 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

#### 2.6.3 Retiro o venta de propiedad, instalaciones y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, instalaciones y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.6 Propiedad, instalaciones y equipo: (Continuación)**

#### **2.6.3 Retiro o venta de propiedad, instalaciones y equipo: (Continuación)**

En caso de venta o retiro posterior de propiedad, instalaciones y equipo, revaluados incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

### **2.7 Activos intangibles**

#### **2.7.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada**

Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada en función a un estudio efectuado por la Gerencia de la Compañía.

#### **2.7.2 Método de amortización y vidas útiles**

La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible es finita o indefinida. La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el periodo de esos derechos pero puede ser inferior, dependiendo del periodo a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo. Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

La Administración estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía son igual a cero.

### **2.8 Deterioro del valor de los activos**

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.8 Deterioro del valor de los activos: (Continuación)**

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

### **2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoriza al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

### **2.10 Compañías y partes relacionadas (Pasivo)**

Las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías relacionadas al momento del otorgamiento de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías relacionadas se valorizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.11 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

#### **2.11.1 Impuesto a la renta corriente**

El impuesto por pagar 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 imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada periodo.

#### **2.11.2 Impuesto diferido**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

#### **2.11.3 Impuestos corriente y diferidos**

Los impuestos corriente y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.12 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

### **2.13 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos y costos derivados de la prestación servicios, ser reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Esta circunstancia se produce cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costos ya incurridos y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables de la prestación del servicio a determinada fecha.

Los ingresos ordinarios procedentes por la prestación del servicio deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ✓ El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad
- ✓ El grado de terminación de la transacción puede ser medido con fiabilidad.
- ✓ Los costos ya incurridos, así como lo que quedan hasta completarla, puedan ser medidas con fiabilidad.

### **2.14 Costos y gastos**

Los 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 realice el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.15 Participación a trabajadores**

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, las compañías deben destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. Debido a que al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia no efectúa cargos por este concepto.

### **2.16 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

### **2.17 Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando virtualmente exista una transacción de compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto para aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar originados de las operaciones de actividades ordinarias.

#### **2.17.1 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.17 Activos financieros: (Continuación)**

#### **2.17.2 Baja de un activo financiero**

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido.

### **2.18 Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

#### **2.18.1 Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivo financiero medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.18.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

#### **2.18.3 Baja en cuentas de pasivo financiero**

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

### **2.19 Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente confines de negociación;

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.19 Clasificación de saldos en corriente y no corriente: (Continuación)

- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

### 2.20 Pronunciamientos contables

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- ✓ Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- ✓ Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- ✓ Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- ✓ Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- ✓ Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación)

### 2.20 Pronunciamientos contables (Continuación)

#### Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos.

Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

#### Estados Financieros con propósito de información general:

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación)

### 2.20 Pronunciamientos contables (Continuación)

#### La NIIF para las PYMES:

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información" para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

#### Autoridad de la NIIF para las PYMES:

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso del Ecuador en la Superintendencia de Compañías. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

### 2.20 Pronunciamientos contables: (Continuación)

#### Autoridad de la NIIF para las PYMES: (Continuación)

Sin embargo, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, —tal como se establece en la sección 1 de la NIIF (Para el caso de Ecuador Ver Nota 3 siguiente), de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

#### Organización de la NIIF para las PYMES:

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

#### Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión. También considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF.

#### Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES:

##### **Introducción**

##### **Sección**

- 1 Pequeñas y medianas entidades
- 2 Conceptos y principios generales
- 3 Presentación de estados financieros
- 4 Estado de situación financiera
- 5 Estado del resultado integral y estado de resultados
- 6 Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
- 7 Estado de flujos de efectivo
- 8 Notas a los estados financieros
- 9 Estados financieros consolidados y separados
- 10 Políticas contables, estimaciones y errores
- 11 Instrumentos financieros básicos

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

2.20 **Pronunciamientos contables: (Continuación)**

**Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES: (Continuación)**

**Sección**

- 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
- 13 Inventarios
- 14 Inversiones en asociadas
- 15 Inversiones en negocios conjuntos
- 16 Propiedades de inversión
- 17 Propiedades, planta y equipo
- 18 Activos intangibles distintos de la plusvalía
- 19 Combinaciones de negocio y plusvalía
- 20 Arrendamientos
- 21 Provisiones y contingencias  
Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
- 22 Pasivos y patrimonio  
Apéndice – Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor
- 23 Ingresos de actividades ordinarias  
Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
- 24 Subvenciones del gobierno
- 25 Costos por préstamos
- 26 Pagos basados en acciones
- 27 Deterioro del valor de los activos
- 28 Beneficios a los empleados
- 29 Impuesto a las ganancias
- 30 Conversión de la moneda extranjera
- 31 Hiperinflación
- 32 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa
- 33 Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
- 34 Actividades especiales
- 35 Transición a la NIIF para las PYMES

*Glosario de términos*

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado)

**3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL.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.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000,000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición, es decir 2010. Aquellas compañías que cumplan con todas las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas. De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicó NIIF para las PYMES.

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

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo 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 2011:

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)**

- ✓ 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 integrales.
- ✓ 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 establecen en la Sección 35 de NIIF para las PYMES.

#### **3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía**

##### **3.1.1 Estimaciones**

Las NIIF para las PYMES establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán 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.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la Sección 32 "Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa", dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

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

INMOSECTOR 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**

##### **3.2.1 Uso del valor razonable como costo atribuido**

La exención de las NIIF para las PYMES, Sección 35.10 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, para la medición de una partida de propiedad, instalaciones y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)**

#### **3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía (Continuación)**

##### **3.2.1 Uso del valor razonable como costo atribuido**

La Sección 35.10 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedad, instalaciones y equipo, un activo intangible o una propiedad de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si ésta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

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

INMOSECTOR S.A.; optó por la medición de los principales ítems de propiedad, instalaciones y equipo, 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 un avalúo por expertos independientes. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales.

Para el resto de los ítems de propiedad, instalaciones y equipo la Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 6).

##### **3.2.2. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente**

La exención de la Sección 35 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- ✓ Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- ✓ Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- ✓ Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, las NIIF para las PYMES establecen que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

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

**3.3 Conciliación entre patrimonio 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 INMOSECTOR S.A.:

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

		<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Enero 1, 2011</b>
<b>Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente</b>		<b>877,862</b>	<b>811,179</b>
<b>Ajustes por la conversión a NIIF a resultados:</b>			
Ajuste a depreciación acumulada	(1)	(3,228)	11,579
		-----	-----
		(3,228)	11,579
<b>Ajustes por la conversión a NIIF a reserva por valuación:</b>			
Costo atribuido de propiedad, instalaciones y equipo	(2)	2,461,551	2,461,551
		-----	-----
		2,461,551	2,461,551
		-----	-----
<b>Patrimonio de acuerdo a NIIF</b>		<b>3,336,185</b>	<b>3,284,309</b>
		-----	-----

**Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF con efectos patrimoniales:**

- (1) **Ajuste a depreciación acumulada:** Resultado del registro de propiedad, instalaciones y equipo a su valor razonable se ajustó la depreciación acumulada al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011 por US\$(3,228) y US\$11,579 respectivamente.
- (2) **Costo atribuido de propiedad, instalaciones y equipo:** Acorde con la norma, la propiedad, instalaciones y equipo se registró a su valor razonable con base a un estudio realizado por un perito independiente. Al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento de los saldos de propiedad, instalaciones y equipo de US\$2,461,551.

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

3.3 **Conciliación entre patrimonio NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador: (Continuación)**

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

	<u>2011</u>
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	66,683
Ajustes según PCGA anteriores:	
Ajuste a depreciación acumulada	(14,807)
	-----
	(14,807)
	-----
<b>Resultado integral de acuerdo a NIIF</b>	<b>51,876</b>
	-----

**Ajustes significativos al estado de flujos de efectivo**

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES y el presentado según los PCGA anteriores.

3.4 **Estimaciones y juicios contables adoptados por la Compañía**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Gerencia debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Gerencia de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

3.4.1 **Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía**

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

3.4 **Estimaciones y juicios contables adoptados por la Compañía: (Continuación)**

3.4.1 **Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía: (Continuación)**

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.4.2 **Vida útil de propiedad, instalaciones y equipo**

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedad, instalaciones y equipo al final de cada periodo anual.

4. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:**

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<b><u>2012</u></b>	<b>Diciembre 31, <u>2011</u></b>	<b>Enero 1, <u>2011</u></b>
Banco Internacional S.A.	7,921	6,130	6,783
	-----	-----	-----
	<u>7,921</u>	<u>6,130</u>	<u>6,783</u>

5. **CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

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

	<u>2012</u>	<b>Diciembre 31,</b> <u>2011</u>	<b>Enero 1,</b> <u>2011</u>
Anticipos a proveedores	-	30,024	6,119
	-----	-----	-----
	-	30,024	6,119
	=====	=====	=====

6. **PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO:**

Un resumen de propiedad, instalaciones y equipo fue como sigue:

	<u>2012</u>	<b>Diciembre 31,</b> <u>2011</u>	<b>Enero 1,</b> <u>2011</u>
Costo	4,904,314	4,904,314	4,888,743
Depreciación acumulada	(1,163,061)	(1,008,070)	(854,164)
	-----	-----	-----
	3,741,253	3,896,244	4,034,579
	=====	=====	=====
<b><u>Clasificación:</u></b>			
Terreno	2,185,424	2,185,424	2,185,424
Edificios	1,484,730	1,601,628	1,708,601
Instalaciones	66,985	102,727	131,738
Mobiliario y equipo	4,114	6,465	8,816
	-----	-----	-----
	3,741,253	3,896,244	4,034,579
	=====	=====	=====

El movimiento durante los años 2012 y 2011 de propiedad, instalaciones y equipo fue como sigue:

**6. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO: (Continuación)**

<u>COSTO</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2011	2,185,424	2,328,508	351,301	23,510	4,888,743
Adiciones	-	9,452	6,119	-	15,571
Saldos al 31 de diciembre del 2011	2,185,424	2,337,960	357,420	23,510	4,904,314
Adiciones	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2012	2,185,424	2,337,960	357,420	23,510	4,904,314
<b><u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u></b>					
Saldos al 1 de enero del 2011	-	(619,907)	(219,563)	(14,694)	(854,164)
Gasto depreciación	-	(116,425)	(35,130)	(2,351)	(153,906)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	-	(736,332)	(254,693)	(17,045)	(1,008,070)
Gasto depreciación	-	(116,898)	(35,742)	(2,351)	(154,991)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	-	(853,230)	(290,435)	(19,396)	(1,163,061)
<b><u>SALDO NETO</u></b>					
Al 1 de enero del 2011	2,185,424	1,708,601	131,738	8,816	4,034,579
Al 31 de diciembre del 2011	2,185,424	1,601,628	102,727	6,465	3,896,244
Al 31 de diciembre del 2012	2,185,424	1,484,730	66,985	4,114	3,471,253

**Aplicación del costo atribuido:**

Al 31 de diciembre del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para terreno, edificios e instalaciones y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	<u>Saldo Según PCGA Anteriores</u>	<u>Avalúo</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Costo Atribuido</u>
Terreno	20,000	2,165,424	-	2,185,424
Edificios e instalaciones	1,423,034	296,127	(14,806)	1,704,355
	<u>1,443,034</u>	<u>2,461,551</u>	<u>(14,806)</u>	<u>3,889,779</u>

Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para terreno, edificios e instalaciones el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	<u>Según Saldo PCGA Anteriores</u>	<u>Avalúo</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Costo Atribuido</u>
Terreno	20,000	2,165,424	-	2,185,424
Edificios e instalaciones	1,533,307	296,127	10,905	1,840,339
	<u>1,553,307</u>	<u>2,461,551</u>	<u>10,905</u>	<u>4,025,763</u>

7. **PROVISIONES:**

Al 31 de diciembre del 2012 las provisiones corresponden principalmente al valor del impuesto predial por US\$26,513. Para el año 2011 la Compañía provisionó el valor pendiente de pago por el incremento en las instalaciones.

8. **IMPUESTOS:**

**Activo y pasivo por impuestos**

Un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente fue como sigue:

	<b><u>2012</u></b>	<b>Diciembre 31, <u>2011</u></b>	<b>Enero 1, <u>2011</u></b>
<b>Activo por impuestos corriente:</b>			
Retenciones en la fuente del IVA	21,767	11,686	13,330
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	9,600	19,170	19,588
Crédito tributario IVA	1,597	1,274	-
	<u>32,964</u>	<u>32,130</u>	<u>32,918</u>
<b>Pasivo por impuestos corriente:</b>			
Impuesto a la renta	16,865	25,319	29,097
IVA por pagar	16,800	2,400	-
Retenciones de impuestos	64	353	-
	<u>33,729</u>	<u>28,072</u>	<u>29,097</u>

**Movimiento**

El movimiento de retenciones en la fuente y anticipo de impuesto a la renta, fue como sigue:

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b><u>Activo:</u></b>		
Saldo inicial al 1 de enero del	19,170	19,588
Retenciones en la fuente del año	9,600	9,600
Anticipo pagado	-	9,570
Compensación del año	(19,170)	(19,588)
	<u>9,600</u>	<u>19,170</u>

8. **IMPUESTOS: (Continuación)**

**Movimiento (Continuación)**

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b><u>Pasivo:</u></b>		
Saldo inicial al 1 de enero del	25,319	29,097
Provisión del año	16,865	25,319
Compensación con impuestos retenidos y anticipos	(19,170)	(19,588)
Pagos	(6,149)	(9,509)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>16,865</u>	<u>25,319</u>

**Impuesto a la renta reconocido en resultados**

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Gasto del impuesto corriente	16,865	25,319
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
Gasto de impuesto a la renta	<u>16,865</u>	<u>25,319</u>

**Conciliación tributaria**

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

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Utilidad antes de impuesto a la renta	25,251	77,195
Efectos de conversiones a NIIF	-	14,807
Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta	<u>25,251</u>	<u>92,002</u>
Más gastos no deducibles	48,075	13,494
Base imponible	73,326	105,496
Impuesto causado (Tasa del 23% y 24%)	16,865	25,319
Impuesto mínimo	<u>9,112</u>	<u>9,570</u>

## **8. IMPUESTOS: (Continuación)**

### **Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción**

Con fecha 29 diciembre del 2010 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 tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2010, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 24%.
- ✓ Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- ✓ Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas ISD en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

### **Contingencias**

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2009 al 2012, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

### **Dividendos**

A partir del año 2010, los dividendos en efectivo distribuidos a personas naturales residentes en el país y sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o países de menor imposición, sobre las utilidades declaradas causarán impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va de 1% al 10% adicional.

### **Aspecto tributario del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno**

Con fecha 19 de junio del 2012 mediante Registro Oficial No. 727 se reformó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno con lo cual derogó la disposición contenida en el literal f) del numeral 6 del artículo 28 relativa a la depreciación de activos fijos revaluados. De acuerdo con esta disposición serán considerados los gastos de depreciación sobre el valor revaluado como gastos deducibles del periodo.

**8. IMPUESTOS: (Continuación)**

**Determinación el anticipo del impuesto a la renta**

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente equivalentemente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de aplicar la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas iguales, de acuerdo al noveno dígito de RUC según le corresponda en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo.

El anticipo de impuesto a la renta para el año 2013, de acuerdo con la fórmula antes indicada se ha estimado en US\$23,287.

**9. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Un resumen de compañías y partes relacionadas fue como sigue:

	<b><u>Diciembre 31,</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b>
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>Cuentas por cobrar corriente</b>			
AUTEC S.A.	38,240	19,120	47,800
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Cuentas por pagar corriente</b>			
AUTEC S.A.	183,916	247,308	306,907
JAGAN INTERNATIONAL LTD	5,022	5,022	5,022
J.ESPINOSA	1,014	1,014	12,864
SURE ENTERPRISE CORP	11,851	11,851	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	201,803	265,195	324,793
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

9. **COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

Durante los años 2012 y 2011, las principales transacciones, no en su totalidad, que se realizó con compañías y partes relacionadas fue como sigue:

**2012:**

	<u>AUTEC S.A.</u>
Servicios prestados por arrendamiento	120,000
Derechos de uso	140,000
Compensación de cuentas	86,040
Cobros realizados	20,000
Gastos por cuenta de	22,571
	<u>                    </u>

**2011:**

	<u>AUTEC S.A.</u>
Servicios prestados por arrendamiento	120,000
Derechos de uso	140,000
Compensación de cuentas	124,280
Cobros realizados	19,120
Gastos por cuenta de	68,877
	<u>                    </u>

10. **PASIVO DIFERIDO:**

Con fecha 3 de enero del 2001, mediante contrato privado, el Consorcio PECOSA cedió a favor de AUTEC S.A. los Derechos de uso sobre el inmueble de propiedad del Consorcio. El valor por la cesión fue establecido en US\$1,400,000 y el plazo de duración de dicho contrato por 10 años.

Como se menciona en la Nota 1, con fecha 30 de agosto del 2004, se suscribió una Acta-Convención de terminación del Consorcio PECOSA, mediante la cual INMOSECTOR S.A. por absorción adquirió ciertos activos y pasivos que incluyen este pasivo diferido, por el valor pendiente de amortizar a esa fecha por US\$1,376,667 los cuales corresponden a los Derechos de uso antes mencionados.

Un resumen del saldo del pasivo diferido estaba formado de la siguiente manera:

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1, 2010</u></b>
Derechos de uso	1,400,000	1,400,000	1,400,000
Menos-Amortización acumulada	(1,190,000)	(1,050,000)	(910,000)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	210,000	350,000	490,000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

10. **PASIVO DIFERIDO: (Continuación)**

El movimiento del pasivo diferido fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	350,000	490,000	630,000
Amortización del año, con crédito a ingresos	(140,000)	(140,000)	(140,000)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>210,000</u>	<u>350,000</u>	<u>490,000</u>

11. **INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

**Gestión de riesgos financieros**

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Compañía para mitigar tales riesgos, si es el caso.

**11.1 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que posee la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,921	6,130	6,783
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	30,024	6,119
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	38,240	19,120	47,800
	<u>46,161</u>	<u>55,274</u>	<u>60,702</u>

## 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)

### 11.2 Riesgo de liquidez

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo adecuado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un periodo de 12 meses que mantiene la Compañía desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2012</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Activo corriente	79,125	87,404	93,620
Pasivo corriente	266,027	297,463	353,890
Índice de liquidez	0.30%	0.29%	0.27%

### 11.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. Su patrimonio se encuentra soportado, respaldado principalmente con el valor de su propiedad e instalaciones.

## 12. PATRIMONIO:

### Capital social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social se encontraba conformado por 308.973 acciones ordinarias y nominativas a un valor nominal de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

### Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del 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 capitalizarse.

**12. PATRIMONIO: (Continuación)**

**Aportes para futuras capitalizaciones**

Para los años 2012 y 2011, aportes para futuras capitalizaciones corresponden a aportes efectuados por los accionistas en años anteriores, los cuales fueron debidamente aprobados en Junta General de Accionistas.

**Resultados acumulados:**

✓ **Reserva por Valuación**

Se registró como contrapartida de los ajustes netos, a valor razonable de propiedad e instalaciones, por conversión a NIIF (Ver Nota 3).

✓ **Efectos de aplicación NIIF**

Como se detalló anteriormente los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la Sección 35 de las NIIF para las PYMES "Transición a las NIIF para las PYMES" (Ver Nota 3).

✓ **Utilidades retenidas**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

**13. GASTOS POR SU NATURALEZA:**

Un resumen de los costos y gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros fue como sigue:

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Impuesto predial	41,076	24,543
Auditoría externa	2,392	2,100
Superintendencia de compañías	2,855	228
Gastos tributarios	3,245	2,007
Suministros y materiales	104	-
Luz	26	-
Baja de anticipos	30,024	-
Varios	16	5
	<u>79,738</u>	<u>28,883</u>

**14. CONTRATOS:**

Con fecha 14 de septiembre del 2005, se firmó el contrato de arrendamiento entre la Compañía y AUTECH S.A., con la finalidad de arrendar su inmueble.

El contrato tiene una duración de 10 años o hasta que una de las partes lo den por terminado.

Con fecha 15 de abril del 2008, la Compañía firmó un contrato modificatorio de arrendamiento, en el que se establece el canon de arrendamiento mensual en US\$10,000 más impuestos, el cual entró en vigencia a partir de enero del 2007, constituyéndose éste, en el único cambio modificatorio al contrato original.

Durante los años 2012 y 2011 la Compañía registró ingresos de esos años por US\$120,000, relacionado con este contrato.

**15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe (27 de abril del 2013) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

**16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y en su opinión, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.