

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

CONTENIDO:

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas utilizadas:

US\$	: Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NIIF	: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA
NEC	: Normas Ecuatorianas de Contabilidad



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas y Junta de Directores
De Industrias y Predios Socram S.A. Ipsa:

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Industrias y Predios Socram S.A. Ipsa, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

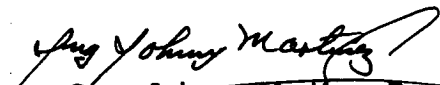
Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, 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 entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar mi opinión de auditoría.

Opinión

4. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA al 31 de diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.


~~Ing. Com. Johnny Martínez R.~~

SC.RNAE # 13

Licencia Profesional # 3.202

Marzo 28, 2013.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011 y Enero 1, 2011 (Expresados en U. S. dólares)

ACTIVO CORRIENTE	Notas	Dic. 31, 2012		Dic. 31, 2011		Ene. 1, 2011		PASIVO CORRIENTE	Notas	Dic. 31, 2012		Dic. 31, 2011		Ene. 1, 2011	
		2 y 6	1.901.769	2 y 7	32.009	8	0			10	24.905	11	0	12.655	C
Caja, Bancos e Inversiones								Cuentas por Pagar							
Cuentas por Cobrar								Impuestos por Pagar							
Otros Activos Corrientes								Total Pasivo Corriente							
Total Activo Corriente			1.933.778		1.850.113		3.323				24.905		16.677		56.474
PROPIEDADES DE INVERSIÓN								PATRIMONIO (véase estado adjunto)							
		2 y 9	1.132.353		1.186.825		2.633.805			3, 13 y 14	3.041.226		3.020.261		2.580.654
Total del activo			3.066.131		3.036.938		2.637.128	Total de pasivo y patrimonio			3.066.131		3.036.938		2.637.128

Gerente General

Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

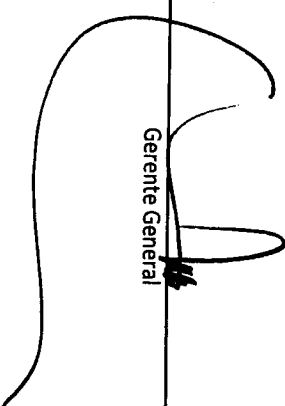
	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas	2		
Arrendamientos		19.253	25.586
Otras Rentas		120.634	2.080.470
Total Ventas		<u>139.887</u>	<u>2.106.056</u>
Costo de ventas		0	1.828.050
Utilidad Bruta		<u>139.887</u>	<u>278.006</u>
Gastos de Administración		41.398	207.068
TOTAL GASTOS OPERATIVOS		<u>41.398</u>	<u>207.068</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		<u>98.489</u>	<u>70.938</u>
Impuesto a la Renta		0	17.025
UTILIDAD NETA		<u>98.489</u>	<u>53.913</u>

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**
(Expresados en U. S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reservas por Revalorización	Resultados Años Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo Diciembre 31, 2010	2.000	1.000	14.317	49.563	2.511.852	1.395	527	2.580.654
Utilidad 2011							53.913	53.913
Transferencias			527	-2.100			-527	-2.100
Revalorización					387.794			387.794
Saldo Diciembre 31, 2011	2.000	1.000	14.844	47.463	2.899.646	1.395	53.913	3.020.261
Ajustes NIIF								
Transferencias			53.913				-53.913	0
Efecto NIIF a diciembre 31, 2012							-77.524	-77.524
Utilidad Ejercicio 2012							98.489	98.489
Saldo Diciembre 31, 2012	2.000	1.000	68.757	47.463	2.822.122	1.395	98.489	3.041.226

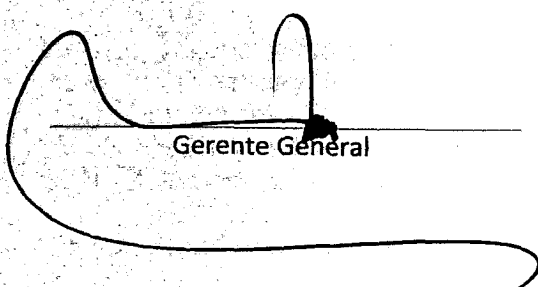

Gerente General


Contador General

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	98.489	53.913
Ajuste para conciliar la utilidad neta al efectivo provisto por las operaciones:		
Propiedades de inversión, neto	7.062	1.765.734
Impuesto a la renta	-30.114	
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	1.461	33.470
Otros activos corrientes	0	1.800
Cuentas por pagar	20.883	-52.452
Impuesto sobre la renta por pagar	-12.655	12.655
Efectivo Neto (utilizado) proveniente de actividades de operación	85.126	1.815.120
 Aumento (disminución) neto en caja y equivalentes de caja	85.126	1.815.120
Caja y equivalentes de caja a principio del año	1.816.643	1.523
 Caja y equivalentes de caja a fines de año	1.901.769	1.816.643


Gerente General
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía fue constituida en Guayaquil - Ecuador en Julio 27 de 1977, y su actividad principal es la producción y desarrollo turístico mediante la edificación, adquisición y/o adecuación de locales de vivienda destinados a este fin, así como la compraventa y administración de bienes inmuebles en general. La compañía se encuentra facultada para realizar todos los actos o contratos necesarios relacionados con su objeto.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debidos principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. Dólares.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación

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

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

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

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: "activos y pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "activos y pasivos financieros a su costo amortizado" y "activos y pasivos financieros a su costo menos deterior de valor". Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, y al 1 de enero del 2011, la Compañía sólo poseía activos y pasivos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar y pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

2.5 Cuentas y documentos por cobrar Clientes

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes y servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía.

Adicionalmente se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes al final de cada período. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en el Estado de resultados integrales en el período que se producen.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Deterioro de activos

Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.7 Propiedades de Inversión

Las Propiedades, planta y equipos de la compañía se componen de terrenos, edificios, y vehículos.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las Propiedades, planta y equipos se contabilizan por su coste histórico menos su correspondiente depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se amortizan. La amortización se calcula usando el método lineal de acuerdo a Sección 17 de las NIIF para las PYMES para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- | | |
|-------------|---------|
| • Edificios | 20 años |
| • Vehículos | 5 años |

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual cero para sus Propiedades, planta y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

2.8 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.9 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos se reconocen directamente en resultados integrales en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.10 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

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

(b) Impuesto a la renta diferido

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

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

2.11 Beneficios a empleados

Debido a su estructura administrativa la Entidad Informante no está avocada a este tipo de gastos.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

No existen a la fecha de cierre de los estados financieros incertidumbres que deban reconocerse como provisiones.

2.13 Reservas por valuación

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

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.14 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

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

2.15 Costos y Gastos

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

NOTA 3 - TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

3.1. Base de la transición a las NIIF

3.1.1 Aplicación de la NIIF 1

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

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

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

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

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

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011.

3.2.1. Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>31 de diciembre 2011</u>	<u>1 de enero 2011</u>
Total patrimonio según NEC	3.020.261	2.580.654
Ajuste de la conversión a NIIF para las PYMES: No fue necesario registrar ajustes		
Efecto de la transición a las NIIF para las PYMES	-	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF para las PYMES	3.020.261	2.580.654

Ver Estado de Cambios en el Patrimonio, 2012

(1) Deterioro costo de terrenos

Para ajustar costo de terrenos a valor avalúo, a diciembre 31 2012 \$47,410.

(2) Ajuste anticipo de impuesto a la renta

Eliminación valor de anticipos de impuesto a la renta, a diciembre 31, 2012 \$30,114.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

3.2.2. Conciliación del estado de resultados integrales

Cuenta	NEC 31/12/2011	Ajuste NIIF	NIIF 31/12/2011
Ventas netas	2.106.056		2.106.056
Costo de terrenos vendidos	<u>1.828.050</u>		<u>1.828.050</u>
Utilidad bruta	278.006		278.006
Gastos operativos:			
De administración	<u>207.068</u>		<u>207.068</u>
Total Gastos Operativos	207.068		207.068
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta	70.938		70.938
Impuesto a la Renta	17.025		17.025
Impuesto a las ganancias			
Utilidad neta del año	<u>87.963</u>		<u>87.963</u>

NOTA 4 - ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

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

(a) Riesgos de mercado

La Compañía no mantiene riesgos de mercado.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la empresa para reducirlo contamos con diferentes controles, los cuales mencionamos a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, etc.) y cobranzas (comités de cartera y técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos.

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

4.2 Administración del riesgo de capital

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos.

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita valorar por un mayor valor económico a la empresa.
- Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

4.3 Estimación de valor razonable

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

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

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

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 5 - ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) *Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

(b) *Obligaciones por beneficios por retiros del personal*

Debido a su estructura organizativa, la Empresa no tiene personal administrativo.

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre del 2012	31 de diciembre del 2011	1 de enero del 2011
Caja y bancos (1)	<u>1.901.769</u>	<u>1.816.643</u>	<u>1.523</u>

Corresponde principalmente a valores depositados en entidades bancarias.

NOTA 7 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y al 1 de enero del 2011 se detallan a continuación:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	1 de enero 2011
Cuentas por Cobrar	<u>32.009</u>	<u>33.470</u>	-
	<u>32.009</u>	<u>33.470</u>	-

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 8 - OTROS ACTIVOS CORRIENTES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Crédito Tributario	-	-	1800
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.800</u>

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	31 de diciembre <u>2012</u>	31 de diciembre <u>2011</u>	1 de enero <u>2011</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificios	306.849	353.116	353.116	5%
Vehículos	-	51.200	51.200	20%
	<u>306.849</u>	<u>404.316</u>	<u>404.316</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>44.096</u>	<u>88.235</u>	<u>81.511</u>	
	<u>262.753</u>	<u>316.081</u>	<u>322.805</u>	
Terrenos	<u>869.600</u>	<u>870.744</u>	<u>2.311.000</u>	
Total al	<u>1.132.353</u>	<u>1.186.825</u>	<u>2.633.805</u>	

Movimiento:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al 1 de enero	1.275.060	2.715.316
Adiciones, netas	-	-
Retiros / Ventas	(98.611)	(1.440.256)
Depreciación del año	(44.096)	(88.235)
Saldos al 31 de diciembre	<u>1.132.353</u>	<u>1.186.825</u>

NOTA 10 - CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	31 de diciembre <u>2012</u>	31 de diciembre <u>2011</u>	1 de enero <u>2011</u>
Préstamos de Accionistas	<u>24.905</u>	<u>4.022</u>	<u>56.474</u>
	<u>24.905</u>	<u>4.022</u>	<u>56.474</u>

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 11 - IMPUESTOS POR PAGAR

Un detalle de los impuestos por pagar es como sigue:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	1 de enero 2011
Impuesto al Valor Agregado retenido	0	6.000	0
Retención impuesto a la Renta	0	4.000	0
Impuesto a la Renta 2011	0	2.655	0
Total	0	12.655	0

NOTA 12 - SITUACION FISCAL

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 23% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Base de cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2012 y 2011 se determinó como sigue:

Utilidad antes de participación laboral e impuestos, neta	98.489	-
Menos: Ingresos Exentos	120.634	
Utilidad antes de impuestos	(22.145)	-
Base imponible para el impuesto a la renta sin reinversión	(22.145)	-
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta	-	-
Base imponible para el impuesto a la renta con reinversión	-	-
Anticipo de Impuesto a la Renta	30.114	14%
Retención Fuente del Período	0	
Impuesto a la renta	-	-
Total Liquido a Pagar	-	-

Otros asuntos

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y también se establece la reducción progresiva del Impuesto a la Renta desde el 2011 hasta llegar al 22% en el 2013.

Cambios en la legislación -

Salario mínimo sectorial: El Ministerio de Relaciones Laborales, emitió la Resolución No. 000370, publicada en el Registro Oficial No.618 del 13 de enero de 2012, misma que estableció los niveles en las estructuras ocupacionales de las comisiones sectoriales y los salarios mínimos sectoriales, para los trabajadores amparados por el Código del Trabajo vigentes a partir del 1 de enero del 2012.

Esta resolución determina que los salarios mínimos sectoriales en ningún caso podrán ser inferiores a las establecidas para cargo en las ramas de actividad de comisiones sectoriales, y las tarifas de jornada nocturna se liquidarán en relación a lo establecido en el artículo 49 del Código de Trabajo.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Compensación económica para el salario digno: El Ministerio de Relaciones Laborales, emitió el Acuerdo No. 0005, publicada en el Registro Oficial No. 629 del 30 de enero de 2012, mediante el cual establece el procedimiento para el cálculo, pago y control de cumplimiento de la compensación económica para el salario digno del 2012, cuyo valor calculado es de US\$ 350,70 por mes.

La compensación económica se define como la diferencia entre el salario digno y el ingreso mensual percibido por el trabajador y deberá ser pagado por los empleadores, sociedades o personas naturales obligadas a llevar contabilidad que hubieren generado utilidades en el ejercicio económico 2012 o que hubieren pagado anticipo de impuesto a la renta inferior a la utilidad.

La liquidación para el pago de la compensación económica del año 2012 se hará hasta el 31 de diciembre de ese ejercicio y se pagará a los trabajadores hasta el 31 de marzo del año 2013 por una sola vez. Para el pago de esta compensación económica, el empleador destinará hasta el 100% de las utilidades correspondientes al año 2012. Si la totalidad del valor de las utilidades no alcanzare para cubrir el salario digno, dicha utilidad deberá repartirse de manera proporcional; para lo que, el valor de la compensación correspondiente a cada trabajador para alcanzar el salario digno se dividirá para el monto total necesario para cubrir el salario digno de todos los trabajadores y se multiplicará por el valor de utilidades efectivamente generadas en el año 2012.

Reversos de gasto no deducibles: de acuerdo al Registro Oficial No. 718 del 6 de junio del 2012, la administración tributaria resuelve: la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación, y en ninguno de estos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de "reverso de gastos no deducibles", para dichos efectos.

En consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1o. de enero al 31 de diciembre de cada año.

Gasto de depreciación por activos revaluados: de acuerdo al Registro Oficial No. 727 del 19 de junio del 2012, la administración tributaria resolvió: suprimir el literal f) del artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que consideraba el gasto de depreciación por activos revaluados como no deducibles.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOCRAM S.A. IPSA

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 13 - CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste en 2.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con su valor nominal de \$1.00 cada una respectivamente.

NOTA 14 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 15 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Gastos	41.398	207.068
(1)	<u>41.398</u>	<u>207.068</u>

(1) Corresponden a los gastos de servicios básicos, Impuestos, Contribuciones, Depreciación, entre otros gastos de Administración.

NOTA 18 - EVENTO SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe (Marzo 28, 2013), no existen eventos, que en opinión de la Administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

(112 IPA.doc)