

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

PERIODO DE 2012 Y 2011

**TENSIOLIT S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

**CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

We see what other's don't

Auditoría

Impuestos

Consultoría



**EsRoBross Cía. Ltda.**

Audidores Externos - Consultores

TENSIOLIT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

**TENSIOLIT S.A.**

CONTENIDO

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

**CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo - Método directo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

NIAA Normas Internacionales de Auditoría y Asesoramiento

USD Dólares Estadounidenses

SRI Servicio de Rentas Internas

NSC Norma Ecuatoriana de Contabilidad

IVA Impuesto al Valor Agregado

EsRoBross Cía. Ltda.  
Calle Bolívar 1000  
Edificio Pinar, Piso 5, Oficina 504  
Quito, P.O. Box 17000  
Teléfono: +593 2 2226 1000  
Fax: +593 2 2226 1001

Office: 3, Avenida Pinar 4  
Oficina 311  
Teléfono: +593 2 2226 1000  
Fax: +593 2 2226 1001  
www.esrobross.com

**TENSIOLIT S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA****31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas de  
**TENSIOLIT S.A.**

**CONTENIDO**

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado la **Informe de los auditores independientes** para adjuntos de **TENSIOLIT S.A.**,  
el 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados financieros cuales de resultados integrales, de  
cambios en el patrimonio **Estados de situación financiera** los años terminados en esas fechas, así  
como el resumen de **Estados de resultados integrales** y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la Compañía

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable  
de estos estados de **Estados de cambios en el patrimonio** y **Estados de flujo de efectivo – Método directo** Normas Internacionales de  
Información Financiera para personas y empresas (NIIF para PYMES). Esta  
responsabilidad incluye el mantenimiento de controles internos  
relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera  
que no están afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error,  
aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de

**Abreviaturas usadas:**

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

NIAA Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento

USD Dólares Estadounidenses

SRI Servicio de Rentas Internas

NEC Norma Ecuatoriana de Contabilidad

IVA Impuesto al Valor Agregado

(Continúa)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de  
**TENSIOLIT S.A.**

### Dictamen sobre los estados financieros

Hemos efectuado la auditoría a los estados de situación financiera adjuntos de TENSOLIT S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la administración de la compañía

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados de situación financiera de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas 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

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados de situación financiera adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados de situación financiera están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados de situación financiera. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados de situación financiera no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

(Continúa)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Una auditoría incluye también la evaluación de si las normas internacionales de contabilidad utilizadas y si las estimaciones contables relevantes hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados de situación financiera.

Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

**Opinión**

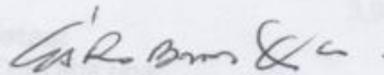
En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los estados de situación financiera arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de TENSOLIT S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011, su desempeño financiero y los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES).

**Énfasis**

Los estados de situación financiera adjuntos del ejercicio 2012, son los primeros que la Compañía prepara aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) adoptadas por la República del Ecuador, que requieren, con carácter general, que los estados de situación financiera presenten información comparativa; además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio 2011 difieren de las contenidas en nuestro informe de auditoría, emitido el 31 de mayo del 2012, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos nuestra opinión sin salvedades.

**Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de TENSOLIT S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012, se emite por separado.



RNAE - No. 476

Abril 19, 2013

  
Henry Escalante Roha  
Socio, EsRoBross - TIAG International  
Registro No. 11145

**TENSIOLIT S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

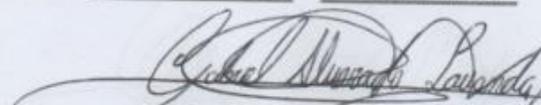
**ACTIVO**

	31 de diciembre de	
	2012	2011
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota B)	69.072	9.001
Activos financieros a valor razonable (Nota C)	640.037	295.273
Activos por impuestos corrientes	6.763	10.436
Inventarios (Nota D)	127.980	131.208
Gastos pagados por anticipados	12.539	1.021
	<u>856.391</u>	<u>446.939</u>
<b>Activo no corriente:</b>		
Propiedades de inversión (Nota E)	5.296.884	1.922.729
Propiedades y equipo (Nota F)	405.454	414.166
Activos Financieros a largo plazo (Nota G)	812.217	688.883
Otro activo	1.452	1.452
	<u>6.516.007</u>	<u>3.027.230</u>
<b>Total activos</b>	<u>7.372.398</u>	<u>3.474.169</u>

**PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

<b>Pasivo corriente:</b>		
Préstamos bancarios	10.874	11.002
Pasivos financieros a valor razonable (Nota H)	98.926	209.043
Pasivos por impuestos corrientes	3.228	5.533
Gastos acumulados por pagar (Nota I)	42.909	36.732
	<u>155.937</u>	<u>262.310</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Pasivo financiero a largo plazo (Nota J)	3.909.779	3.175.958
Reserva Jubilación patronal y desahucio (Nota K)	21.790	0
	<u>3.931.569</u>	<u>3.175.958</u>
<b>Participación de los accionistas:</b>		
Acciones comunes, 800 a USD 1 cada una	800	800
Aporte futura capitalización	225.280	15.200
Reserva de capital	2.996.933	0
Utilidades retenidas	61.879	19.901
	<u>3.284.892</u>	<u>35.901</u>
<b>Total pasivo y participación de los accionistas</b>	<u>7.372.398</u>	<u>3.474.169</u>

  
 Ing. Mantza Mizhquero R.  
 Gerente General

  
 Gabriel Alvarado Lavanda  
 Contador

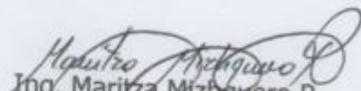
Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

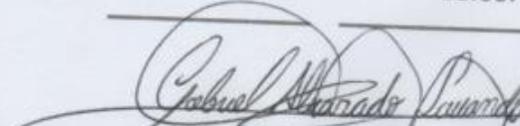
**TENSIOLIT S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES (NIIF)**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de	
	2012	2011
<b>INGRESOS</b>		
Ventas de terrenos urbanizados	576.029	133.968
Ventas de materiales de ferretería y otros	228.112	440.683
Alícuota por expensas	23.662	30.742
Intereses por financiamiento	44.365	21.010
	872.168	626.403
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Costo de ventas	374.322	352.209
Gasto de ventas	283.993	134.377
Gasto de administración	120.209	90.495
Impuesto al Valor Agregado cargado a gasto	34.444	25.557
Gasto no deducible	4.704	5.169
	817.672	607.807
<b>UTILIDAD OPERACIONAL DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	54.496	18.596
<b>OTROS INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Gastos financieros y otros	13.080	4.633
Otros ingresos	24.376	15.848
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	65.792	29.811
Participación trabajadores (Nota M)	9.869	4.472
Impuesto a la renta (Nota P)	13.945	13.452
<b>UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	41.978	11.887

  
 Ing. Maritza Mizhquero R.  
 Gerente General

  
 Gabriel Alvarado Lavanda  
 Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**TENSIOLIT S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES (NIIF), CONTINUACIÓN**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

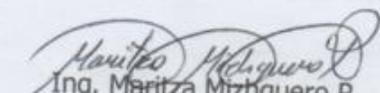
Año terminado el  
31 de diciembre de  
2012                      2011

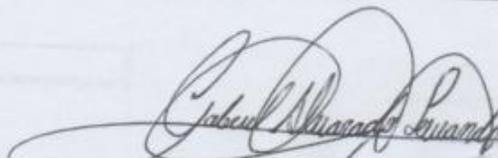
**UTILIDAD NETA DE OPERACIONES  
CONTINUAS, ATRIBUIBLES A:**

Accionistas mayoritarios	41.558	11.768
Accionistas minoritarios	420	119
	<u>41.978</u>	<u>11.887</u>

**UTILIDAD POR ACCIÓN:**

Acciones comunes, básica por acción	<u>52.47</u>	<u>14.86</u>
-------------------------------------	--------------	--------------

  
Ing. Maritza Mizhquero R.  
Gerente General

  
Gabriel Alvarado Lavanda  
Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

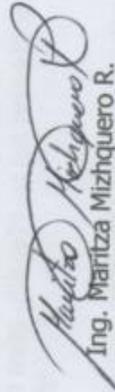
TENSIOLIT S.A.

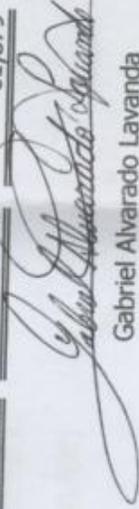
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Aporte futura capitalización	Reserva de Capital	Reserva Legal	Utilidades retenidas	
					Ganancias Acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	15,200	0	0	8,014	8,014
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	11,887	11,887
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	15,200	0	0	19,901	19,901
Aumento de capital	0	210,080	0	0	0	0
Utilidad neta	0	0	0	0	41,978	41,978
Ajustes NIIF, neto	0	0	2,996,933	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	225,280	2,996,933	0	61,879	61,879

  
 Ing. Maritza Mizhquero R.  
 Gerente General

  
 Gabriel Alvarado Lavanda  
 Contador

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

TENSIOLIT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO (NIIF)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de	
	2012	2011
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y copropietarios	1.135.156	946.319
Efectivo pagado a proveedores y empleados	1.152.278	856.076
	(17.122)	90.243
Impuesto a la renta pagado	13.452	13.452
Intereses ganados	24.376	21.010
Pago de utilidades trabajadores	4.472	4.578
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	(10.670)	93.223
<b>Flujo de efectivo en las actividades de inversión</b>		
Adiciones en propiedades y equipo	(49.630)	(300.697)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(49.630)	(300.697)
<b>Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento</b>		
Disminución en propiedades de inversión	120.371	166.237
Financiamiento de accionistas	0	22.657
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	120.371	188.894
<b>Disminución neta de efectivo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	60.071	(18.580)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	9.001	27.581
	69.072	9.001

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**TENSIOLIT S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO (NIIF), CONTINUACIÓN**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

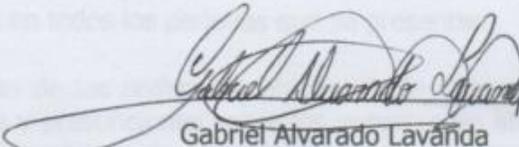
31 de diciembre de  
2012                      2011

NOTA A - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:**

Utilidad neta de operaciones continuas	41.978	11.887
Más gastos que no corresponden a desembolsos de efectivo:		
Depreciación	58.342	34.737
	<u>100.320</u>	<u>46.624</u>
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) en Gastos anticipados	(11.518)	(11.337)
Disminución (Aumento) en inventarios	3.228	(126.668)
Disminución en activos por impuestos corrientes	3.673	0
(Disminución) en préstamos bancarios	(128)	(54.011)
(Disminución) en pasivos por impuestos corrientes	(2.305)	0
(Disminución) Aumento en pasivos financieros	(110.117)	204.036
Aumento en pasivos acumulados	6.177	34.579
	<u>        </u>	<u>        </u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	(10.670) ✓	93.223
	<u>        </u>	<u>        </u>

  
 Ing. Maritza Mizhquero R.  
 Gerente General

  
 Gabriel Alvarado Lavanda  
 Contador

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

TENSIOLIT S.A., (La Compañía) fue constituida el 13 de diciembre del 1999 en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas. Su objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Preparación de los estados de situación financiera, los estados de situación financiera anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, Los estados de situación financiera de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) al 31 de diciembre del 2011, y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados como parte del proceso de convergencia a NIIF por el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los estados de situación financiera de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados de situación financiera, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos en julio del 2009, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Estimados contables críticos, en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración 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 son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

(Continúa)

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes, los activos y pasivos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos instrumentos financieros se incluyen en activos y pasivos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos y pasivos corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos, considerado como equivalentes al efectivo todas aquellas inversiones que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja con vencimiento inferior a 90 días y cuyo riesgo de cambios en su valor es poco significativo, estas inversiones se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados, importe que es similar a su valor de mercado. Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, los efectivos equivalentes consisten en disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

Documentos y cuentas por cobrar, corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar copropietarios se reconocen por el importe de los contratos de promesa de compra - venta de terrenos urbanizados y de viviendas, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del copropietario.

Los contratos de promesa de compra - venta de terrenos urbanizados y de viviendas se contabiliza como cuenta por cobrar a largo plazo, registrándose a su vez un pasivo diferido por el mismo valor. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de clientes. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan. La compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Inventarios, de materiales de ferretería, muebles y enseres y artículos de supermercados, se presentan al costo de adquisición, utilizando el método del costo promedio para la imputación de las salidas de dicho inventario. Los costos promedios no excede el valor neto de realización.

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Propiedades de inversión, se presentan a su valor razonable, las mejoras importantes son capitalizadas, los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados como gastos de operaciones en la medida en que se incurren.

Provisiones, las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Anticipos de copropietarios, la Compañía mantiene la política de recibir abonos de copropietarios, aplicables a los contratos de promesa de compra – venta de terrenos urbanizados y de viviendas. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de copropietarios. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Ingresos y gastos, los ingresos son reconocidos en función que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser fácilmente identificados. El criterio específico de reconocimiento debe también ser realizado antes de que el ingreso sea reconocido.

Los ingresos por venta de terrenos y construcción de viviendas son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han pasado al comprador. La Compañía reconoce ingresos por venta de terrenos, construcción de viviendas, intereses de financiamiento y alícuotas de mantenimiento, con base al contrato de compra – venta previamente suscrito, sobre la base de acumulado o devengado.

Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Beneficios a los empleados, la Compañía no tiene pactado con su personal Indemnización por años de servicio a todo evento, registrándose con cargo a los resultados integrales de cada ejercicio aquellas efectivamente pagadas de acuerdo a lo que establece el Código del Trabajo.

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Información por segmentos, Aunque las NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) no requiere su cumplimiento, la Compañía presenta la información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los accionistas de la Compañía, en relación a materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones, de acuerdo a lo indicado en IFRS 8 "Información financiera por segmentos". Los segmentos operativos de la Compañía incluyen las actividades de ferretería, supermarket, mueblería, ventas de terrenos y viviendas.

Provisiones, las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Reconocimiento de impuestos diferidos: Las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no han significado la determinación de diferencias temporarias.

Principales riesgos que enfrenta la Compañía:

Riesgo de crédito, la Compañía está expuesta a riesgo de crédito principalmente por sus actividades operacionales (cuentas por cobrar) y por sus actividades financieras (depósitos y uso de instrumentos financieros varios). El riesgo asociado a clientes se monitorea permanentemente por medio de controles establecidos en políticas de administración de riesgo de clientes individuales, tanto al momento de la venta de viviendas como en el ciclo de facturación de los mismos, suspendiendo tanto el servicio como la facturación ante documentos vencidos.

En particular, el riesgo de la cartera de clientes se controla principalmente mediante la provisión de cuentas incobrables, que se define como la cartera con más de 90 días de vencimiento. Esta provisión asegura que el riesgo de incobrabilidad se mantenga bajo control, ya que los plazos involucrados permiten tomar oportunamente un conjunto adecuado de medidas de cobranza.

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

Riesgo de negocio, La Compañía está expuesta principalmente a:

1. La falta de materia prima (Cemento, hierro) por precios no competitivos.
2. Falta de financiamiento.

La falta de materia prima se puede evidenciar cuando los proveedores elevan los precios o cuando los grandes intermediarios acaparan los volúmenes producidos, encareciendo los precios para las pequeñas y medianas empresas. Así mismo, la falta de líneas de crédito destinadas especialmente al sector, hacen que se tenga que acceder a préstamos a tasas de financiamiento altas, lo que encarece los costos de operación.

El riesgo del negocio se controla principalmente mediante la previsión y puesta en marcha de un plan operacional anual que considera estos riesgos y asegura que los mismos se mantengan bajo control.

Riesgo de Mercado, el riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos que pueden variar de manera que afecten significativamente a la Compañía. Estos incluyen la tasa de interés, el marco regulatorio, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la Compañía.

Tasas de interés: no representa un riesgo significativo para la Compañía, ya que los préstamos por financiamiento provienen de créditos externos a tasas competitivas.

Condiciones Macroeconómicas: El crecimiento de la economía ecuatoriana tiene un efecto directo sobre los instrumentos de la Compañía. En efecto, en períodos de bajo crecimiento (o recesión), alta inflación o desempleo, algunas variables clave del negocios, como son las ventas, morosidad, incobrables y precio de las viviendas, se ven afectadas. Este riesgo se controla principalmente mediante la previsión y puesta en marcha de un plan operacional anual que considera este riesgo y asegura que se mantengan bajo control.

Cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la edición en español 2010 de las NIIF, incluyen las siguientes NIIF que no han sido aplicadas por la Compañía.

NIIF 9.- Instrumentos Financieros, se emitió en noviembre del 2009 y establece las normas para la información financiera sobre activos financieros de forma que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de sus importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la Compañía. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013. Se permite su aplicación anticipada.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

NIIF 10.- Estados Financieros Consolidados, se emitió en mayo del 2011 y establece un modelo de consolidación que integra los principios de la Norma Internacional de Contabilidad 27 y SIC 12, esta norma pretende dar orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde ello es difícil de evaluar. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

NIIF 11.- Negocios Conjuntos, se emitió en mayo del 2011 y aborda las inconsistencias en los informes de negocios conjuntos, establece un principio claro que es aplicable a la contabilización de todos los acuerdos conjuntos al exigir un único método para dar cuenta de las participaciones en entidades controladas de forma conjunta. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

NIIF 12.- Revelaciones de interés en otras entidades, se emitió en mayo del 2011 y pretende exigir requisitos de información para todas las formas de participación en otras entidades, incluida las entidades controladas de forma conjunta y las asociadas, los vehículos de propósito especial y otras formas de inversión que están fuera del balance. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

NIIF 13.- Medición del valor Razonable, se emitió en mayo del 2011 y establece el marco para medir el valor razonable y se aplica cuando otra NIIF requiera o permita. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

Propiedad, planta y equipo, se muestran al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta en función de los años de vida útil estimada, así:

	Año terminado el	
	2012	2011
	Tasa anual de depreciación (%)	
Edificios		5
Maquinaria y equipos	619,033	10
Muebles y enseres	0	10
Vehículos	619,033	20
Equipos de computación	19,350	33
Empleados y funcionarios	1,654	400
	640,037	795,273

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA C – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE: (Continuación)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Deterioro del valor de activos no corrientes, en cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuesto y son ajustados por el riesgo país y riesgo del negocio correspondiente. Para los períodos 2012 y 2011, no se realizaron ajustes por deterioro.

NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Terrenos urbanizados	1.671.934	1.671.934
Terrenos no urbanizados	113.936	113.936
Viviendas en construcción	106.788	106.788
Bancos	30.117	30.117
Caja chica Guayaquil	1.922.739	1.922.739
Caja chica Ferretería - Supermarket		
	69.072	9.001

NOTA C – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Copropietarios (1)	619.033	282.281
Menos, provisión créditos incobrables	0	0
	619.033	282.281
Clientes	19.350	12.592
Empleados y funcionarios	1.654	400
	640.037	295.273

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA C – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE:** (Continuación)

- (1) Corresponde al importe por cobrar a corto plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos urbanizados y construcción de viviendas en las urbanizaciones Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.

**NOTA D – INVENTARIOS:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Muebles y enseres	2.229	3.427
Equipos de oficina	7.671	9.435
Equipos de computación	7.512	8.533
Vehículos	184.671	208.931
Materiales de ferretería	27.147	105.400
Artículos de supermarket	3.909	12.511
Muebles y artículos de hogar	481.447	13.297
Depreciación acumulada	(67.281)	(131.208)
	<u>127.980</u>	<u>131.208</u>

**NOTA E – PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	Saldo al 31 de Diciembre de 2011	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2012
Terrenos urbanizados	1.671.924	2.134.011	3.805.935
Terrenos no urbanizados	113.920	896.090	1.010.010
Viviendas en construcción	106.768	41.871	148.639
Viviendas terminadas	30.117	302.183	332.300
Compañía revalorada (2)	<u>1.922.729</u>	<u>3.374.155</u>	<u>5.296.884</u>

Al 31 de diciembre del 2012, las propiedades de inversión, incluyen USD 3.018.723 por reevaluó efectuado por peritos independientes, ajustados para determinar el valor presente de tales propiedades.

Las propiedades de inversión están ubicadas en la Parroquia de Olón, en las urbanizaciones: Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA F – PROPIEDADES Y EQUIPO:**

	Año terminado el		
	Saldo al 31 de Diciembre de 2011	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2012
Edificios e instalaciones	249,217	0	249,217
Muebles y enseres	2,229	1,198	3,427
Equipos de oficina	7,671	1,764	9,435
Equipos de computación	7,512	540	8,052
Vehículos	184,671	24,260	208,931
Maquinarias y equipos	27,147	0	27,147
Software	3,000	0	3,000
	481.447	27.762	509.209
Depreciación acumulada	(67,281)	(36,474)	(103,755)
	<u>414.166</u>	<u>8.712</u>	<u>405.454</u>

Al 31 de diciembre del 2012, la depreciación con cargo a los resultados del ejercicio fue de USD 58.342 (USD 34.737 al 31 de diciembre del 2011).

**NOTA G – ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO:**

	Año terminado el	
	2012	2011
Copropietarios (1)	688.410	574.303
Compañía relacionada (2)	123.807	114.580
	<u>812.217</u>	<u>688.883</u>

(1) Corresponde al importe por cobrar a largo plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos urbanizados y construcción de viviendas en las urbanizaciones Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.

(2) Préstamo efectuado a Dimecrons S.A., para financiamiento de capital de trabajo. Este financiamiento no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.

(3) Corresponde a abonos iniciales y pagos periódicos de copropietarios, establecidos en los contratos de promesa de compra - venta de terrenos y construcción de viviendas.

(3) Corresponde al registro del contrato de promesa de compra - venta de construcción de viviendas de los copropietarios. Los contratos a plazos, se registran como una cuenta por cobrar a largo plazo con crédito a esta cuenta, hasta su cancelación.

(Continúa)

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA H- PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Proveedores	87.693	155.511
Anticipos de copropietarios (1)	0	51.162
Otras cuentas por pagar	11.233	2.370
	<u>98.926</u>	<u>209.043</u>

(1) Incluye valores recibidos por cuota inicial por adquisición de terrenos urbanizados.

**NOTA I- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Beneficios sociales	17.737	18.531
Aporte al IESS	2.104	4.298
Nómina por pagar	13.199	9.431
15% participación trabajadores	9.869	4.472
	<u>42.909</u>	<u>36.732</u>

**NOTA J - PASIVO FINANCIERO A LARGO PLAZO:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Accionistas (1)	1.223.208	1.722.119
Anticipo de copropietarios (2)	1.379.128	597.255
Ventas diferidas (3)	1.307.443	856.584
	<u>3.909.779</u>	<u>3.175.958</u>

(1) Préstamo efectuado para financiamiento de capital de trabajo, este financiamiento no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.

(2) Corresponde a abonos iniciales y pagos periódicos de copropietarios, establecidos en los contratos de promesa de compra - venta de terrenos y construcción de viviendas.

(3) Corresponde al registro del contrato de promesa de compra - venta de terrenos y construcción de viviendas de los copropietarios. Los contratos a plazos, se registran como una cuenta por cobrar a largo plazo con crédito a esta cuenta, hasta su cancelación.

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA K – RESERVA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO:**

	Saldo al Inicio del año	Incrementos	Año terminado el 31 de diciembre de	
			2012	2011
Jubilación patronal	67,281	58,342	15,364	0
Desahucio	18,531	49,524	6,426	0
15% transitorio	4,472	9,103	21,790	0
Impuesto a la renta	13,452	1,127		

Todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a la jubilación patronal, beneficio que de acuerdo a lo establecido en el Código del Trabajo se determina en base a los años de servicio y al promedio de la remuneración anual percibida por los empleados en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, el Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termina por desahucio la Compañía bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. La Compañía establece reservas para el beneficio de jubilación patronal y desahucio, en base a cálculos elaborados por la administración.

**NOTA L – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social: Al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una.

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva Legal no puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Utilidades retenidas: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

**NOTA M – PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES:**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

**NOTA N – REVISIÓN FISCAL:**

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

(Continúa)

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA O – MOVIMIENTO DE PROVISIONES:**

	Saldos al Inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final del año
Depreciaciones	67,281	58.342	21.868	103.755
Beneficios sociales	18.531	49.624	50.418	17.737
15% trabajadores	4.472	9.869	4.472	9.869
Impuesto a la renta	13.452	13.945	27.397	0
	<u>103.736</u>	<u>131.780</u>	<u>104.155</u>	<u>131.361</u>

**NOTA P – IMPUESTO A LA RENTA:**

La provisión se calcula aplicando la tasa del 23% (24% al 31 de diciembre del 2011) sobre la utilidad gravable anual, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Utilidad según libros	65.792	29.811
Más, gastos no deducibles	4.704	5.169
Menos, participación trabajadores	9.869	4.472
Utilidad gravable	<u>60.627</u>	<u>30.508</u>
Impuesto causado	13.945	7.322
Anticipo declarado de impuesto	13.823	13.452
Pago definitivo de impuesto a la renta	<u>13.945</u>	<u>13.452</u>

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento y sus reformas, desde el año 2010, cuando el Impuesto a la Renta Causado sea menor que el anticipo declarado, este último se convierte en pago definitivo de Impuesto a la Renta y por ende el que deberá ser considerado para la liquidación del impuesto.

**NOTA Q – CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE CONTROL INTERNO:**

Al 31 de diciembre del 2012, la administración de la Compañía viene llevando a cabo una serie de actividades dentro de un plan de mejoras para asegurar que las observaciones al control interno emitidas por los auditores externos se implementen.

(Continúa)

**TENSIOLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA R – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:**

Al 31 de diciembre del 2011, las partes vinculadas con la cual la Compañía realizó transacciones son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
<b>Dimecrons S.A. (1)</b>		
Cuentas por cobrar - Financiamiento de capital de trabajo	<u>123.807</u>	<u>114.580</u>
<b>Carlos Alberto Andrade Puig (2)</b>		
Cuentas por pagar - Financiamiento de capital de trabajo	<u>1.223.208</u>	<u>1.717.573</u>

- (1) Compañía relacionada y vinculada por parentesco.
- (2) Compañía relacionada y vinculada por accionistas comunes.

De requerirlo el Servicio de Rentas Internas, la Compañía debe realizar un Estudio Integral de Precios de Transferencia, con el propósito de comprobar la correspondencia con el principio de plena competencia en las transacciones efectuadas con sus partes vinculadas.

**NOTA S– EVENTO SUBSECUENTE:**

A la fecha de emisión de nuestro informe, no se han generado eventos importantes que en opinión de la administración de la Compañía, hubieren tenido efecto significativo e importante y que pudieran haber requerido ajustes o revelaciones en los estados financieros.