

INMOBILIARIA TARQUI CÍA. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 12 de marzo de 1976, en la ciudad de Quito con el nombre de Inmobiliaria Tarquí Cía. Ltda.

Su actividad principal es la compra, venta, arrendamiento y en general toda clase de negociaciones y transacciones relacionadas con bienes inmuebles, realización de construcciones de toda clase y negociaciones de estas, negociaciones de valores y papeles fiduciarios.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades en la Sección 35, Transición a la NIIF para las PYMES, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente 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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional 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 se describen en la Nota 5.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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 y depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en 4 categorías: "activos financieros a valor razonable", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos 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. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía solo poseía Activos Financieros en la categoría (préstamos y cuentas por cobrar).

2.5 Cuentas y documentos por cobrar Clientes -

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por la prestación del servicio en el curso normal de los negocios, se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. A la fecha de emisión de estos Estados Financieros la Compañía no ha estimado ningún cargo por deterioro de cuentas por cobrar clientes.

2.6 Deterioro de activos -

Deterioro de activos no corrientes

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

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

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.

2.7 Propiedad y equipo -

Con excepción de ciertas maquinarias, terrenos y edificaciones, se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la Sección 30 de la NIIF para las PYMES, según corresponda, menos la depreciación acumulada. El monto neto de Propiedad, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de la Propiedad y equipos; y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Los inmuebles se presentan a valor razonable, resultante de avalúos obtenidos durante el 2011, por los avalúos catastrales aceptados por la Superintendencia de Compañías. Este ajuste fue registrado en su oportunidad como un mayor valor del activo con contrapartida en la cuenta Resultados acumulados.

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 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

(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. La Compañía de acuerdo a un análisis ha estimado que no es necesario constituir una provisión por este concepto.

2.10 Beneficios a empleados

(a) **Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

(b) **Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) debe ser determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del periodo dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

El costo de jubilación patronal a cargo de la Compañía, no es determinado en base a un cálculo actuarial y el costo de bonificación y desahucio no se provisiona por cuanto la Administración de la Compañía considera que su efecto no es significativo para los estados financieros, tomando en cuenta que no existe rotación del personal y que este beneficio probablemente no será exigible en la separación voluntaria de algunos empleados, razón por la cual no se estableció una reserva por este concepto.

2.11 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.

2.12 Reserva Legal -

La cuenta de Reserva Legal, presenta el monto de cierre de cada año, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio, se toma un porcentaje no menor del 5%, destinado a formar parte de la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social.

2.13 Reserva Facultativa -

Representan reservas de libre disposición de los accionistas, cuyo saldo puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden los importes recibidos de los arriendos del inmobiliario, neto de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos. Se reconocen cuando la Compañía ha entregado el servicio al cliente, el cliente ha aceptado el servicio y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada.

2.15 Gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

**NOTA 3 - TRANSICION A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION
FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES**

3.1 Base de la transición a la NIIF para PYMES

3.1.1 Aplicación de la Sección 35

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 la Norma Internacional 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 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 PYMES.

3.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

(a) Costo atribuido

La Compañía eligió utilizar revaluaciones de ciertas partidas de Propiedad, planta y equipo, a la fecha de transición, para ser considerado como costo atribuido.

(b) Otras exenciones

Las otras exenciones optativas no fueron aplicadas por la Compañía por ser no aplicables a su actividad o por estar referidas a partidas en las que no se identificaron diferencias de práctica contable entre las NEC y las NIIF para PYMES.

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

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

- 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.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

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	2.206.201	489.335
Ajuste de la conversión a NIIF:		
Propiedad y Equipo (1)	43.824	1.740.016
Aporte Futuras Capitalizaciones	(895)	(895)
Anticipo a Funcionarios (2)	(405.814)	(307.117)
Efecto de la transición a las NIIF para PYMES	<u>(362.885)</u>	<u>1.432.004</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF para PYMES	<u>1.843.316</u>	<u>1.921.339</u>

(1) Propiedad y Equipo

Las NIIF para PYMES establecen que la vida útil de un activo está definida en términos de la utilidad esperada que el activo represente para la Compañía. Al determinar la vida útil de un activo se debe considerar, entre otros factores, el uso esperado del activo, el desgaste físico esperado, la obsolescencia técnica y comercial y las limitaciones para su uso, sean estas legales o de otra índole y no necesariamente esto concuerda con las tasas de depreciación tributarias utilizadas anteriormente.

Para efectos de corregir los aspectos antes indicados la Compañía determinó el costo bajo 2 alternativas: a) tomar el costo original del activo fijo y depreciarlo a través del tiempo en base a su vida útil económica además de considerar aspectos de valores residuales, componentes, etc. y b) acogerse a la exención del costo atribuido permitido bajo la Sección 35, bajo el cual se permite presentar el valor de los activos a valor razonable a través de tasaciones de los mismos.

El efecto neto de este análisis generó incrementos en el rubro Propiedad y equipo al 31 de diciembre del 2011 por US\$43,824 y al 1 de enero del 2011 por US\$1,740,016.

(2) Anticipos a Funcionarios

El impuesto a las ganancias enfoca a todos los impuestos, nacionales y extranjeros, basados en ganancias fiscales. El impuesto a las ganancias incluye impuestos, tales como las retenciones sobre dividendos, que se pagan por una subsidiaria, asociada o negocio conjunto, en las distribuciones a la entidad que informa.

La Sección 35 de la NIIF para PYMES establece que la entidad deberá reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por la NIIF. La Sección 11

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

párrafos 11.21 y 11.22 establece que cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor de un activo financiero, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El efecto neto de este análisis generó decrementos en el rubro Cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 por US\$405,814 y al 1 de enero del 2011 por US\$307,117.

3.2.2. Conciliación del estado de resultados integrales

Cuenta	NEC 31/12/2011	Ajuste NIIF	NIIF 31/12/2011
Ingresos netos	295.864		295.864
Utilidad bruta	<u>295.864</u>		<u>295.864</u>
Gastos operativos:			
De administración	<u>(162.210)</u>	(165.390) (1)	<u>(327.600)</u>
Utilidad (pérdida) operacional	133.654		(31.736)
Otros ingresos, neto	<u>1.589</u>		<u>1.589</u>
Utilidad (pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta	135.243		(30.147)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(20.287)		(20.287)
Impuesto a la renta	<u>(27.589)</u>		<u>(27.589)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u><u>87.367</u></u>	<u><u>(165.390)</u></u>	<u><u>(78.023)</u></u>

(1) Incremento en el gasto por depreciación de propiedades y equipo:

Corresponde al efecto neto en la depreciación del ejercicio producto de la aplicación de la NIIF, ver punto 3.2.1.(1) anterior.

NOTA 4 - ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) *Riesgos de mercado*

El principal riesgo de mercado que podría afrontar Inmobiliaria Tarqui Cía. Ltda., es un riesgo netamente político, por el Proyecto de Ley de Inquilinato aprobado por la Asamblea Nacional, en dicho proyecto se pretende regular aspectos sumamente importantes y regulatorios en materia de plazo de inscripción de contratos de arrendamiento, cobro de garantías, devolución total de la garantía al inquilino, y sobre todo temas que nos conciernen por estar en calidad de Arrendador como el desahucio y el tope máximo para establecer el canon de arrendamiento.

Si bien el proyecto de reforma a la ley de Inquilinato fue vetado totalmente por el Presidente Rafael Correa, es un riesgo de mercado que sigue latente ya que desde años atrás se ha estado buscando la manera de reformar todo lo correspondiente a esta ley y no sabemos si las reformas serán justas tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Cabe recalcar que las políticas económicas locales constituyen un aspecto importante en el actual entorno empresarial, especialmente en los últimos años por la estabilidad monetaria debido a la dolarización, y además por el incremento del precio del petróleo, ya que genera mayores ingresos al estado ecuatoriano, y eso se transforma en circulante en los mercados, por lo tanto mayor liquidez en todos las instituciones financieras.

(b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por la falta de pago de facturas o retraso en el cumplimiento de las mismas. La Compañía arrienda oficinas, y por tal naturaleza los ingresos son anticipados disminuyendo así este riesgo. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía, para reducir contamos con diferentes controles, los cuales mencionamos a continuación:

- Las relaciones comerciales que mantiene la Compañía son principalmente con entidades gubernamentales y bancos de alto prestigio, las cuales se encuentran amparadas en la legislación ecuatoriana y soportada con contratos independientes.

Revisión periódica de las políticas gubernamentales que afecten al sector, por lo tanto a la liquidez de los clientes.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

(c) *Riesgo de liquidez*

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

- Aplicación de procedimientos claros establecidos en los contratos, para la cobranza de las facturas por arriendos.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

4.2 Administración del riesgo de capital

Con la finalidad de asegurar que la Compañía está en la capacidad de continuar como empresa en marcha, 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.
- Se programan actividades de mantenimiento del edificio y ascensores periódicamente, lo que asegura que la empresa prestará servicios con equipos que garantizan operatividad y rentabilidad.

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 activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (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.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A 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*

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre del 2012	31 de diciembre del 2011	1 de enero del 2011
Bancos (1)	<u>9.161</u>	<u>17.016</u>	<u>20.892</u>

(1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en el Banco de la Producción S.A. (Produbanco).

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

NOTA 7 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

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

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	1 de enero 2011
Malo Monsalve Jacinto Ignacio (1)	90.400	-	-
Malo Monsalve manuel Antonio (1)	90.400	-	-
	<u>180.800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Corresponden principalmente a anticipos de dividendos entregados a los socios de la Compañía.

NOTA 8 - PROPIEDAD Y EQUIPO

Composición:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	1 de enero 2011	Tasa anual de depreciación %
Edificios	2.001.241	2.001.241	2.001.241	2%
Maquinaria y Equipo	114.800	-	-	5%
	<u>2.116.041</u>	<u>2.001.241</u>	<u>2.001.241</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>(622.475)</u>	<u>(581.014)</u>	<u>(507.687)</u>	
	1.493.566	1.420.228	1.493.555	
Terrenos	429.936	429.936	429.936	
Total al 31 de diciembre	<u>1.923.502</u>	<u>1.850.164</u>	<u>1.923.491</u>	

Movimiento:

	2012	2011
Saldo al 1 de enero	1.850.164	1.923.491
Adiciones (1)	114.800	-
Depreciaciones del año	(41.462)	(73.327)
Saldo al 31 de diciembre	<u>1.923.502</u>	<u>1.850.164</u>

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a dos ascensores para el edificio.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

NOTA 9 - PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

	31 de diciembre del <u>2012</u>	31 de diciembre del <u>2011</u>	1 de enero del <u>2011</u>
Jubilación patronal	<u>6.653</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>6.653</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía ha estimado el cargo de jubilación patronal sin la contratación de un actuario calificado.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes del pasivo a largo plazo son los siguientes:

	31 de diciembre del <u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo actual del servicio	<u>6.653</u>	<u>-</u>

El gasto del año se incluye en el gasto de los beneficios a los empleados en el estado de resultados integrales.

NOTA 10 - SITUACION FISCAL

a) Impuesto a la renta

A la fecha de emisión de estos estados financieros (21 de mayo del 2013), las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades fiscales. Los años 2010 a 2012 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

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

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

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.

Conciliación del resultado contable-tributario

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	<u>118.382</u>	<u>135.243</u> (1)
Menos: Participación laboral	(17.757)	(20.287)
Utilidad antes de impuestos	<u>100.625</u>	<u>114.956</u>
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u><u>23.144</u></u>	<u><u>27.589</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 incluye ajustes al final del periodo de transición por aplicación de NIIF al estado de resultado integral (Ver nota 3.2.2 (1)).

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

	31 de diciembre	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta causado	23.144 (1)	27.589
Menos		
Anticipos pagados	-	(4.555)
Retenciones en la fuente efectuadas	(23.731)	(23.669)
Crédito tributario años anteriores	<u>(635)</u>	<u>-</u>
Saldo a favor	<u><u>(1.222)</u></u>	<u><u>(635)</u></u>

- (1) Durante el 2012 la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2012, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.9, ascendía a US\$14,846, monto que no supera el impuesto a la renta expuesto anteriormente por US\$23,144, por lo cual se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta causado el monto de US\$23,144.

b) Impuesto a la renta diferido

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 5,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de 2010 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

El monto de las transacciones de la Compañía con partes domiciliadas en el exterior no supera el monto acumulado de UUS\$5,000,000 indicado por el Servicio de Rentas Internas para la obligación de presentar un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, sin embargo en el 2012 y 2011 la Compañía mantuvo operaciones con partes relacionadas por US\$294,800 y US\$175,200 respectivamente, la Administración de la Compañía ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2012 y 2011.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

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.

Cambio 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.

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 2011, 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 2011 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 2011 se hará hasta el 31 de diciembre de ese ejercicio y se pagará a los trabajadores hasta el 31 de marzo del año 2012 por una sola vez. Para el pago de esta compensación económica, el empleador destinará hasta el 100% de las utilidades correspondientes al año 2011. 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 2011.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

Determinación presuntiva: El Servicio de Rentas Internas, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC12-00018, publicada en el Registro Oficial No. 629 del 30 de enero de 2012, expide los coeficientes de estimación presuntiva de carácter general, por ramas de actividad económica, aplicables para el ejercicio fiscal 2012.

Los coeficientes señalados en las tablas de determinación presuntivas se aplicarán multiplicándolos por los montos totales de los activos, ingresos, costos y gastos, según corresponda y de éstos resultados se escogerá el mayor, cuyo valor constituirá la base imponible sobre la que se aplicará la tarifa correspondiente del impuesto a la renta.

El Servicio de Rentas Internas verificará la información entregada por cada contribuyente y calculará el valor total presunto del rubro respecto del cual se obtuvo la información.

Deducibilidad de gastos por depreciación de bienes revaluados: El 19 de junio del 2012 en el Registro Oficial No. 727 se publicó el Decreto Ejecutivo No. 1180 por medio del cual se reforma el Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas y el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. El artículo 3 del Decreto Ejecutivo No. 1180 señala lo siguiente: "Artículo 3.- Suprímase la letra f) del número 6 del Artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno": Cuando un contribuyente haya procedido al reavalúo de activos fijos, podrá continuar depreciando únicamente el valor residual. Si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar. En el caso de venta de bienes revaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el reavalúo".

NOTA 11 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2012</u>				
Participación trabajadores	(20.289)	(17.757) (2)	20.289	(17.757)
Impuesto a la renta por pagar	-	(23.144) (1)	23.144	-
Beneficios sociales	(1.130)	(30.425)	30.297	(1.258)
Provisión jubilación patronal	-	(6.653)	-	(6.653)
<u>Año 2011</u>				
Participación trabajadores	(17.427)	(20.287) (2)	17.427	(20.289)
Impuesto a la renta por pagar	(24.688)	(27.589) (1)	52.277	-
Beneficios sociales	(534)	(13.873)	13.277	(1.130)
Provisión jubilación patronal	-	-	-	-

(1) Incluye principalmente US\$23,144 (2011: US\$13,277) de impuesto a la renta del año.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

(2) Incluye US\$17,757 (2011: US\$20,287) de participación de trabajadores en las utilidades del año.

NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2012 y 2011 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Teojama Comerccial S.A.</u>		
Compra de propiedad, planta y equipo	114.000	-
<u>Anticipo de dividendos a socios</u>		
Malo Monsalve Jacinto Ignacio	90.400	87.600
Malo Monsalve Manuel Antonio	90.400	87.600

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2012</u>
Documentos y cuentas por cobrar	
Malo Monsalve Jacinto Ignacio	90.400
Malo Monsalve Manuel Antonio	90.400
	<u>180.800</u>
Documentos y cuentas por pagar	
Malo Monsalve Jacinto Ignacio	448
Malo Monsalve Manuel Antonio	447
	<u>895</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago menor a un año. Las transacciones con estas compañías relacionadas son equiparables a las realizadas con terceros.

NOTA 13 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 comprende 2,140 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1.00

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

cada una; siendo sus socios personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

Mediante Junta General Universal Extraordinaria de Socios celebrada el 30 de marzo del 2012 se aprobó mantener las utilidades generadas en el presente ejercicio económico en la cuenta patrimonial de resultados acumulados de ejercicios anteriores a disposición de los socios.

NOTA 14 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al 20% 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 VENTAS Y ADMINISTRATIVOS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>Gastos Administrativos</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos y beneficios sociales	36.373	30.848
Servicios básicos	10.293	12.953
Suscripciones	2.196	368
Vigilancia y seguridad	29.164	28.291
Fletes y acarreos	-	6.789
Varios	14	98.696
Movilización	720	3.585
Mantenimiento	17.040	39.357
Honorarios	6.272	
Papelería	117	6.673
Impuestos	24.294	13.654
Seguros	10.296	10.148
Cuotas y contribuciones	-	389
Combustibles	-	2.510
Gastos bancarios	10	-
Depreciación	41.460	73.327
Gastos no deducibles	-	12
	<u>178.249</u>	<u>327.600</u>

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 16 - PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, con diferentes entidades públicas y privadas del país, los cuales cuentan con una fecha de vencimiento establecida:

- I. **Contrato del Proceso RE-MCPE-018-2012-AR "Arrendamiento de un Bien Inmueble para las oficinas del Ministerio de Coordinación de la Política Económica.**

Fecha de Inicio: 02 de Mayo del año 2012

Cuantía: USD\$257,440.00

Intervinientes: por una parte el ministerio de coordinación de la política económica, legalmente representado por la señorita Norma Esthela Machado Cevallos como Delegada Máxima, según Acuerdo Ministerial No. MCPE-2011-003 de 28 de noviembre de 2011 y por otra la compañía inmobiliaria Tarqui Cia. Ltda. Representada por el señor Jacinto Ignacio Malo Monsalve

Objeto: Arrendar un bien inmueble para las oficinas del Ministerio de Coordinación de la Política Económica.

Vigencia: la duración del contrato es de 20 meses a partir del 01 de mayo del 2012 hasta el 31 de diciembre del 2013 y podrá ser cancelado o renovado a conveniencia de las partes.

- II. **Contrato de Arrendamiento A favor de Banco del Austro S.A. (Oficio Función Judicial 2334-DP-DDP)**

Fecha de Inicio: 01 de Septiembre del año 2009.

Canon de Arrendamiento: USD\$11,500.00 mensual en este valor no se encuentra incluido (IVA).

Intervinientes: Jacinto Ignacio Malo Monsalve gerente de la compañía Inmobiliaria Tarqui Compañía Limitada, y por otra parte el ingeniero Jaime Guillermo Talbot Dueñas en calidad de gerente adjunto del Banco del Austro Sociedad Anónima.

Objeto: el bien material del contrato consiste en las oficinas ubicadas en plata baja, mezanine, primer piso, segundo piso, tercer piso y cuarto piso, adicionalmente quince parqueaderos ubicados en el primer y segundo subsuelo.

INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

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

Vigencia: la duración del contrato es de 5 años, contados a partir del 1 de septiembre del 2009, este plazo se renovará de mutuo acuerdo entre las partes.

III. Contrato de Arrendamiento A favor de ILEDNYM S.A.

Fecha de Inicio: 15 de Junio del año 2010.

Canon de Arrendamiento: USD\$1,638.00 mensual en este valor no se encuentra incluido (IVA).

Intervinientes: Inmobiliaria Tarqui Cia. Ltda. En calidad "Arrendador" y por otra parte el Economista Xavier Guillermo Molina Procel en calidad de representante legal de la compañía ILEDNYM S.A.

Objeto: el bien material del contrato es una oficina de 340 metros cuadrados aproximadamente, situada en el séptimo piso del Edificio Tarqui 1000, así también tres parqueaderos y cinco líneas telefónicas.

Vigencia: el plazo de duración del contrato de arrendamiento es de dos años, contados a partir de la suscripción del mismo y concluirá el 15 de junio del 2012.

NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (21 de mayo del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.