

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y 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 Tarqui 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.

1.2 Cierre de operaciones y situación financiera Constitución y operaciones

En diciembre del año 2013, la Administración de la Compañía, basada en la decisión de los socios, que se encuentra pendiente de aprobación por parte de Junta General de Socios, procedió al cese de las operaciones de la empresa, por lo cual a partir de enero del 2014, y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha dejado de operar. Mediante Acta de Junta General y Extraordinaria de Socios de noviembre del 2013 se aprobó la venta del inmueble ubicado en la Calle Santa María y Avenida Amazonas de propiedad de la Compañía cuyo arriendo constituía la fuente generadora de flujos de efectivo (ver Notas 8 y 10).

Los socios de la Compañía informan que no se ha decidido aún iniciar un proceso de liquidación, por lo cual las cifras expuestas en los estados financieros adjuntos se presentan como empresa en marcha. pues estiman que los activos y pasivos existentes serían realizables sustancialmente con sus empresas vinculadas, sin que se produzcan pérdidas importantes en la realización final de sus activos y pasivos y además consideran que no existen pasivos importantes, adicionales a los ya registrados, que podrían ser requeridos como consecuencia de reclamos o contingencias, por los aspectos antes indicados. Sus socios deberán continuar contribuyendo con el apoyo necesario hasta que se decida iniciar un proceso de liquidación de la Compañía. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de marzo del 2014 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

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, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

diciembre del 2013 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 2013 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2012 se prepararon de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), los cuales fueron convertidos a NIIF (año de transición) para ser presentados en forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre del 2013.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF 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. En la Nota 5 se revelan las áreas un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, las cuales la Compañía no las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y de terminación.	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Alcance incluye solamente a estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Mejora. Medición de negocios conjuntos mediante la aplicación del método de participación.	1 de enero del 2013
NIIF 7	Mejora. Revelaciones de los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Mejora. Reemplaza a NIC 27 vigente. Principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Establece el tratamiento para las entidades de propósito especial.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Enmienda. Clarifica las disposiciones transitorias, indicando que es necesario aplicarla el primer día del período anual en la que se adopta la norma.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Sustituye a la NIC 31 y SIC 23 vigentes. Elimina la opción de medir la inversión mediante el método del valor o consolidación proporcional.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
IFRIC 20	Mejora. Costos de decaído en la fase de producción en una mina a cielo abierto	1 de enero del 2013
NIC 32	Clarifica los requerimientos de netao y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se base en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medidos a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios"; elimina la fecha efectiva obligatoria (1 de enero del 2015).	Sin fecha efectiva obligatoria

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2013, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentran en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2014; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2009-2011: Los cambios son obligatorios para el período iniciado del 1 de enero del 2013. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIC 1 - Presentación de los estados financieros", donde clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa; ii) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos",

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

donde se mejora el reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos; iii) "NIC 32 - Instrumentos financieros: Presentación", donde se mejora el reconocimiento de impuesto a las ganancias de acuerdo a la NIC 12 relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio y a costos de transacciones de patrimonio; y, iv) "NIC 34 - Información financiera intermedia", donde se mejora las Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento en particular.

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012:** Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013:** Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de enero del 2013 y las que estarán a partir del 1 de julio del 2014, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.3 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.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez en un banco local con

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y al 1 de enero del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros Ingresos, neto" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su cobro.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar clientes:** Corresponden a los montos adeudados por clientes por el servicio prestado en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo 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 previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta y crédito tributario de años anteriores que se recuperan al momento de liquidar el impuesto a la renta anual. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Propiedades de Inversión

Correspondían a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de 3 contratos de arrendamiento operativo de inmuebles con 3 entidades. Las propiedades de inversión eran registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluía los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo eran capitalizados cuando era probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores correspondían a reparaciones o mantenimiento y eran registrados en los resultados integrales cuando eran incurridos.

Los terrenos no se depreciaban. La depreciación de edificios e instalaciones era calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión eran revisadas, y ajustadas si era necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión era de 20 años para las instalaciones y 50 para el edificio.

En el mes de noviembre del 2013, se efectuó la venta de las propiedades de inversión, generando una pérdida contable de US\$278,819 reconocida como "Otro Egreso no operativo"

2.8 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede 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. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto 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.

2.9 Impuesto a la renta

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se registra 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 preparados bajo NIIF. 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.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuesto a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. La Compañía de acuerdo a un análisis ha estimado que no es necesario constituir una provisión por este concepto.

2.10 Beneficios a empleados

Beneficios de corto plazo: Se registraban en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registraba con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registraba el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionaban y pagaban de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo:

Provisión de jubilación patronal: La Compañía tenía un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía determinaba anualmente la provisión para jubilación patronal con base en un estimado efectuado por la Administración y no en estudios actuariales practicados por un profesional independiente, y se reconocía con cargo a los gastos operativos del año.

La Compañía no estableció provisión por desahucio debido a que consideraba que su efecto no es significativo para los estados financieros, tomando en cuenta que la rotación del personal no era significativa y que este beneficio probablemente no sería exigible en la separación voluntaria de algunos empleados.

En el mes de diciembre del 2013, la Compañía procedió a liquidar a sus empleados vigentes considerando lo descrito en la Nota 1.2, reconociendo en el rubro de Gastos de Administración, costos por desahucio e indemnizaciones por US\$33,546, por lo cual al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no posee empleados.

2.11 Provisiones

En adición a lo que se describe en el punto 2.10, la Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones que se muestran en el rubro Otras cuentas por pagar están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. 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 facultativa

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

2.13 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.

2.14 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 NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

3. TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

3.1 Bases de la transición a las NIIF

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas normas entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la entidad. Para el caso de la Compañía, por ser considerada dentro del grupo de las Pequeñas y Medianas Entidades de acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 adoptó la NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedaron derogadas. La consideración de la adopción de las NIIF para PYMES se dio de acuerdo a las siguientes condiciones:

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

La Superintendencia de Compañías dispuso que al cierre de los estados financieros de cada año, las compañías deben de analizar si están incumpliendo cualquiera de los literales mencionados arriba, y en caso de ser así deberán aplicar, a partir del 1 de enero del año siguiente las NIIF completas. A pesar de que la Compañía no incumple ninguno de los literales anteriormente descritos, consideró que la adopción de las NIIF completas presentará de forma más adecuada la situación financiera de la Compañía, por lo cual procedió a dicha adopción del nuevo marco de normas contables.

A este respecto la Compañía ha analizado sus políticas contables (NIIF para las PYMES) aplicadas y las NIIF completas y las principales diferencias son consideradas en la Sección 3.2 a continuación.

3.1.1 Aplicación de la NIIF 1

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición es el 1 de enero del 2012. La Compañía ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a NIIF 1 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.

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

3.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

(a) Costo atribuido

La Compañía eligió utilizar la revaluación de cierta partida de propiedades y equipo, a la fecha de transición, como lo es el edificio, para ser considerado como costo atribuido de acuerdo a la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

(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 la NIIF para las PYMES y las NIIF.

3.2 Conciliación entre NIIF y NIIF para las PYMES

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

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2012 y 31 de diciembre del 2012.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012.

3.2.1 Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>31 de diciembre 2012</u>	<u>1 de enero 2012</u>
Total patrimonio según NIIF para las PYMES	2.086.187	1.843.316
Ajuste de la conversión a NIIF:		
Propiedades de inversión (1)	2.154.071	2.166.740
Efecto de la transición a las NIIF	<u>2.154.071</u>	<u>2.166.740</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>4.240.258</u>	<u>4.010.056</u>

(1) Propiedades de Inversión:

Las NIIF 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,

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 NIIF 1, bajo el cual se permite presentar el valor de los activos a valor razonable a través de tasaciones de los mismos.

El efecto de este asunto generó incrementos en el rubro Propiedades de Inversión de US\$2,154,071 y US\$2,166,740 al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012, respectivamente.

3.2.2. Conciliación del estado de resultados integrales

Cuenta	NIIF Pymes 31/12/2012	Ajuste NIIF	NIIF completas 31/12/2012
Ingresos			
Servicios prestados	296.631		296.631
Gastos operativos			
De Administración	(196.006)	(12.669) (1)	(208.675)
Utilidad operacional	<u>100.625</u>		<u>87.956</u>
Impuesto a la renta	(23.144)		(23.144)
Utilidad neta y resultado Integral del año	<u>77.481</u>		<u>64.812</u>

(1) Deterioro en el valor de Propiedades de Inversión:

Corresponde al efecto del deterioro de la Propiedad de Inversión de acuerdo a lo determinado en el avalúo efectuado por el perito calificado, específicamente para los ascensores que forman parte del edificio que se arrienda, por un valor neto de US\$12,669.

4. ADMINISTRACIÓN 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 comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarse de las condiciones de precios que hace más competitiva en el mercado a la Compañía, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) *Riesgos de mercado*

Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Compañía no registra activos ni pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de afectivo.

Riesgo de precio

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente impositivo (tasas tributarias e inflación) que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por la Compañía. Esta circunstancia es medida constantemente por el Gerente General a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevé cambios en las políticas del Gobierno Central.

(b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Efectivo en Bancos

La Compañía limita su exposición al riesgo manteniendo saldos en efectivo en instituciones financieras con una calificación de riesgo de al menos AA+. En este caso específico, se mantiene efectivo en el Banco de la Producción S.A. (Produbanco) quien posee una calificación de riesgo de AAA- emitida por la agencia calificadora PCR Pacífico S.A. tanto en 2013 como en 2012.

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuentas por cobrar

Respecto a sus clientes las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2013 y 2012 concentró su apalancamiento netamente con proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía 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 analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

5. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Vida útil de la Propiedad de inversión: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.
- (c) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.
- (d) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo: La administración ha efectuado la provisión para este beneficio aplicando su mejor estimado, el efecto de

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

este asunto no es significativo considerando los estados financieros en su conjunto.
Véase Nota 2.10.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Categorías de Instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo		
Caja y bancos (Nota 7)	68.353	9.161
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (Nota 7)	75.387	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar clientes (Nota 8)	3.750.827	-
Total activos financieros	<u>3.894.567</u>	<u>9.161</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Proveedores	-	2.095
Total pasivos financieros	<u>-</u>	<u>2.095</u>

6.2 Valor razonable de Instrumentos financieros

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 2013 y del 2012, la Compañía no posee elementos a ser medidos a valor razonable, dado la naturaleza de los mismos.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****(Expresado en dólares estadounidenses)**

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012	1 de enero del 2012
Caja y bancos (1)	68.353	9.161	17.026
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (2)	75.387	-	-
	<u>143.740</u>	<u>9.161</u>	<u>17.026</u>

- (1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en Banco de la Producción S.A. (Produbanco).
- (2) Al 31 de diciembre del 2013 correspondía a póliza de acumulación en el Banco de la Producción S.A. que venció el 5 de enero del 2014, a una tasa de interés del 3.75% anual.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición al 31 de diciembre del 2013:

	31 de diciembre 2013
Banco del Austro S.A. (1)	2.625.000
Seguros Unidos S.A. (1)	1.125.000
Ilednyd S.A.	827
	<u>3.750.827</u>

- (1) Corresponden a la cuenta por cobrar que se generó a partir de la venta del Edificio que mantenía la Compañía. Véase adicionalmente Nota 10.

Estas cuentas por cobrar fueron recuperadas en el mes de enero del 2014, y el flujo recaudado (US\$3,750,000) fue entregado a los Socios de la Compañía.

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – ANTICIPOS A SOCIOS

Composición:

	31 de diciembre 2013	31 de diciembre 2012	1 de enero 2012
Malo Monsalve Jacinto Ignacio (1)	56.400	90.400	-
Malo Monsalve manuel Antonio (1)	33.900	90.400	-
	<u>90.300</u>	<u>180.800</u>	<u>-</u>

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

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2011			
Costo	433.050	5.061.323	5.494.373
Depreciación acumulada	-	(1.404.142)	(1.404.142)
Valor en libros	<u>433.050</u>	<u>3.657.181</u>	<u>4.090.231</u>
Movimiento 2011			
Depreciación	-	(73.327)	(73.327)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>433.050</u>	<u>3.583.854</u>	<u>4.016.904</u>
Al 31 de diciembre del 2011			
Costo	433.050	5.061.323	5.494.373
Depreciación acumulada	-	(1.477.469)	(1.477.469)
Valor en libros	<u>433.050</u>	<u>3.583.854</u>	<u>4.016.904</u>
Movimiento 2012			
Adiciones (1)	-	102.131	102.131
Depreciación	-	(41.462)	(41.462)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>433.050</u>	<u>3.644.523</u>	<u>4.077.573</u>
Al 31 de diciembre del 2012			
Costo	433.050	5.163.454	5.596.504
Depreciación acumulada	-	(1.518.931)	(1.518.931)
Valor en libros	<u>433.050</u>	<u>3.644.523</u>	<u>4.077.573</u>
Movimiento 2013			
Depreciación	-	(48.753)	(48.753)
Baja de costo historico (2)	(433.050)	(5.163.454)	(5.596.504)
Baja de depreciación acumulada (2)	-	1.567.684	1.567.684
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo	-	-	-
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a la adquisición de dos ascensores y un generador eléctrico.

(2) Corresponde a la venta del inmueble ubicado en la Calle Santa María y Avenida Amazonas de propiedad de la Compañía, aprobada mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Socios efectuada el 27 de noviembre del 2013 y efectuada en el mes de diciembre del 2013, con un precio de venta de US\$3,750,000, generando una pérdida de US\$278,819, reconocida en el Estado de Resultados Integrales en el rubro "Otros egresos no operativos".

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2013 y 2012 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:

(a) Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
Malo Monsalve Jacinto Ignacio	56.400	90.400
Malo Monsalve Manuel Antonio	33.900	90.400
	<u>90.300</u>	<u>180.800</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Malo Monsalve Jacinto Ignacio	-	448
Malo Monsalve Manuel Antonio	-	447
	<u>-</u>	<u>895</u>

(b) Transacciones efectuadas durante los años:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Teojama Comercial S.A.</u>		
Compra de propiedades y equipos	-	102.131
<u>Anticipo de dividendos a socios</u>		
Malo Monsalve Jacinto Ignacio	34.000	90.400
Malo Monsalve Manuel Antonio	34.000	90.400

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas y socios 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.

12. IMPUESTOS POR PAGAR**Composición:**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto al Valor Agregado	343	655
Retenciones en la Fuente	201	79
	<u>544</u>	<u>734</u>

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades fiscales. Los años 2010 a 2013 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 de impuesto a la renta del 22% (2012: 23%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

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.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2013 y 2012 se determinó como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Pérdida) Utilidad antes de participación laboral e impuestos	(272.819)	118.382
Menos: Participación laboral	-	(17.757)
Utilidad antes de impuestos	<u>(272.819)</u>	<u>100.625</u>
Más: Gastos no deducibles (1)	105.440	
Base imponible total	<u>(167.379)</u>	<u>100.625</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>-</u>	<u>23.144</u>

- (1) Corresponde principalmente a gastos no respaldados en contratos o comprobantes de ventas autorizados.

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta causado	15.647 (1)	23.144 (1)
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(25.841)	(23.731)
Crédito tributario años anteriores	<u>(6.247)</u>	<u>(635)</u>
Saldo a favor	<u>(16.441)</u>	<u>(1.222)</u>

- (1) Durante el 2013 la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2013, siguiendo las bases descritas en la sección a) de esta Nota, ascendían a aproximadamente US\$15,647, monto que supera el impuesto a la renta expuesto anteriormente, por lo cual se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta causado el monto de US\$15,647. Durante el 2012 la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2012 ascendían a aproximadamente US\$14,646, 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.

(c) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones del Compañía, no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(d) Precio 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 locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 6,000,000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo período fiscal el monto acumulado es superior a US\$3,000.00 Se incluye como parte relacionadas a las Compañías domiciliadas en paraísos fiscales. El Indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2014 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 locales para los años 2013 y 2012 no superan el monto acumulado de US\$6,000,000 para cada año 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 2013 y 2012 la

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Compañía mantuvo operaciones con partes relacionadas por US\$68,000 y US\$294,800 respectivamente.

La Administración de la Compañía ha concluido que no existen impactos sobre la provisión de impuesto a la renta corriente para los años 2013 y 2012, considerando que las transacciones mantenidas con Compañías y partes relacionadas locales cumplen con el principio de plena competencia.

(e) Otros asuntos -

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.

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.

14. PROVISIONES

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2013</u>				
Impuesto a la renta por pagar	-	15.647	15.647	-
Beneficios sociales	19.015	37.635	56.110	540
Provisión jubilación patronal	6.653	(6.653)	-	-
<u>Año 2012</u>				
Impuesto a la renta por pagar	-	23.144	23.144	-
Beneficios sociales	21.419	48.182 (1)	50.586	19.015
Provisión jubilación patronal	-	6.653	-	6.653

(1) Incluye US\$17,757 de participación de trabajadores en las utilidades del año.

15. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

	<u>31 de diciembre del 2013</u>	<u>31 de diciembre del 2012</u>	<u>1 de enero del 2012</u>
Jubilación patronal	<u>-</u>	<u>6.653</u>	<u>-</u>

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 había estimado el cargo de jubilación patronal sin la contratación de un actuario calificado. En el año 2013, considerando que se liquidó al personal que se mantenía vigente, la Administración de la Compañía procedió a reversar la provisión constituida al 31 de diciembre del 2012, ajustándola contra los Resultados del año.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Ajuste) Costo actual del servicio	<u>(6.653)</u>	<u>6.653</u>

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 2,140 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus socios personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

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..

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor solo podrán ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Composición al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios sociales	77.377	54.129
Depreciaciones	48.753	41.460
Vigilancia y seguridad	30.373	29.164
Impuestos	28.339	24.294
Honorarios	11.418	6.272
Servicios básicos	8.261	10.293
Mantenimiento	6.429	17.040
Otros	108.314	26.023
	<u>319.264</u>	<u>208.675</u>

19. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía mantuvo contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, con diferentes entidades públicas y privadas del país. Estos contratos contaban con una fecha de vencimiento establecida, los cuales quedaron derogados al momento de la venta del bien inmueble utilizado como Propiedad de Inversión. Se detallan a continuación tales contratos.

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 Norma Esthela Machado Cevallos como Delegada Máxima, según Acuerdo Ministerial No. MCPE-2011-003 de 28 de noviembre de 2011 y por otra Inmobiliaria Tarqui Cía. 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 fue de 20 meses a partir del 1 de mayo del 2012 hasta el 31 de diciembre del 2013.

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 2009.

INMOBILIARIA TARQUI CIA LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Canon de Arrendamiento: USD\$12,331 (2012: US\$11,500) 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.

Vigencia: la duración del contrato era de 5 años, contados a partir del 1 de septiembre del 2009, este plazo fue cancelado al momento de la venta del bien inmueble al mismo Banco del Austro S.A. efectuada en el mes de diciembre del 2013.

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

Fecha de Inicio: 15 de Junio del año 2010.

Canon de Arrendamiento: USD\$1,757 (2012: US\$1,638) mensual en este valor no se encuentra incluido (IVA).

Intervinientes: Inmobiliaria Tarqui Cía. 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 era de dos años a partir del 15 de junio del 2010 y se mantuvo vigente hasta el mes de diciembre del 2013, fecha en la cual el bien inmueble fue vendido.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo expresado en la Notas 8 y 10, entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados 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.