

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES**

##### **(a) Constitución y operaciones**

Inmobiliaria Terraplaza S.A. (en adelante "la Compañía") es una subsidiaria de la Corporación Grupo Fybeca S.A.; fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura de fecha 13 de julio de 2012, e inscrita y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución N°SC.IJ.DJC.Q12.003965 del 1 de agosto del 2012. El objeto de la Compañía es efectuar negocios de carácter inmobiliario, ya sea realizando compra-venta de bienes inmuebles, mandato y corretaje, construcción y promoción mobiliaria.

##### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Inmobiliaria Terraplaza S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de marzo del 2013 por parte del Directorio de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas 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 requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma Castellano y aplicadas de manera uniforme durante el periodo en que se presentan estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los estados financieros de Inmobiliaria Terraplaza S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

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

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIIF 12	Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, Guía para la aplicación de instrumentos financieros, compensación de activos y pasivos.	1 de enero del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

#### 2.1.2 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.

#### 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### 2.3 Activos y pasivos financieros

##### 2.3.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "prestamos 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

## INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2012 no quedaron cuentas por cobrar pendientes de cobro, únicamente cuentas por pagar de corto plazo.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**Cuentas por cobrar:** representados principalmente en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales. 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.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.3.2 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 compromete 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, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior

- a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta bajo este rubro obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y terceros, en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 60 días promedio.

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.3.3 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.

#### **2.4 Activo fijo**

Los Activos Fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene en este rubro únicamente un terreno, el cual por su naturaleza, no se deprecia.

#### **2.5 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)**

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos) y sujetos se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. 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 obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2012, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos fijos, debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

#### **2.6 Impuesto a la renta corriente**

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.

##### **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.

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Para la determinación de las obligaciones tributarias por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, la Compañía en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario menciona en su Art. 23, respecto a la Exoneración del pago de Impuesto a la Renta, para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas regidas por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, así como también, las sociedades nuevas que se constituyeren, durante el mismo plazo, por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Para la aplicación de la exoneración a que se refiere esta disposición, en los términos del Art. 13 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se requerirá que la totalidad de la inversión sea nueva, salvo el caso en el que la inversión comprenda terrenos en cuyo caso la inversión nueva deberá ser de al menos el 80%. Esta disposición no aplica en el caso de que parte de la inversión corresponda a bienes que hayan pertenecido a partes relacionadas en los últimos tres años.

Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Distrito Metropolitano de Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los sectores económicos considerados prioritarios para el Estado, establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno.

### **3. 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 basadas en la experiencia histórica, cambios en el sector 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.

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgos financieros**

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de cambio, riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimientos de identificación, medición y control del riesgo.

La Gerencia General y las diversas áreas corporativas tienen a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas establecidas y se encargan con el apoyo del área de Administración de Riesgos de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros.

##### **a) Riesgo de mercado:**

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. De acuerdo al documento "Previsiones anuales 2012" elaborado por el Banco Central del Ecuador se prevé que el sector comercial al por mayor y menor genere en el año 2012 una producción de 8.690 MM que representará el 10.09% del PIB del país, lo cual significa un crecimiento del 0.96% en relación a la cifra con la que cerró el sector en el año 2011.

Riesgo por tasa de interés: al cierre del año 2012, la Compañía no presenta obligaciones financieras, por lo tanto, el riesgo por este factor, sería bajo.

Riesgo de precio: La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precios puesto que las transacciones se desarrollan en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local, sobre estas actividades comerciales en general, no existen regulaciones por parte del Gobierno.

##### **b) Riesgo de crédito:**

Respecto a las instituciones financieras donde la Compañía mantiene el efectivo, sus equivalentes y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía a la fecha continúa en proceso de estabilización para el desarrollo adecuado de sus actividades comerciales.

##### **c) Riesgo de liquidez:**

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales, sin embargo durante el 2012 por ser el año de inicio de las operaciones el financiamiento se recibió del aporte de los accionistas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

d) Riesgo de capitalización

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

**5. INSTRUMENTO FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

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

	<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>122,813</u>	<u>-</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>122,813</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	<u>900</u>	<u>-</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>900</u>	<u>-</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de efectivo y equivalente de efectivo, y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

**6. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición al 31 de diciembre del 2012:

Banco de la Producción PRODUBANCO S.A.	<u>2012</u>
	<u>122,813</u>

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**7. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Composición:**

	<u>2012</u>
<u>Impuestos pagados por anticipado</u>	
Retenciones en la fuente IVA y Renta	° <u>3</u>
	<u>3</u>

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía no registra impuesto a la renta corriente ni diferido debido a que mantiene una pérdida contable y tributaria por US\$3,806 y no se han identificado diferencias temporales a ser recuperadas.

Conciliación contable tributaria:

	<u>2012</u>
Pérdida del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	<u>(3,806)</u>
Menos - Ingresos exentos	
Más - Gastos no deducibles	<u>132</u>
Total partidas conciliatorias	<u>132</u>
Base tributaria	132
Tasa impositiva	<u>23%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>-</u>

**(b) Situación fiscal -**

La Compañía al haber sido constituido en el año 2012, está sujeta a fiscalización solo por este periodo.

**(c) Legislación sobre 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 o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2013 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.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no mantiene transacciones con sus partes relacionadas y por lo tanto tampoco cuenta con el mencionado estudio, la Compañía al 31 de diciembre del 2012, no prevé impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos.

**8. ACTIVO FIJO**

Corresponde a la adquisición de un terreno por US\$374,278 ubicado en el cantón Cayambe sobre el cual, la Compañía, tiene la intención de construir el proyecto denominado "Plaza Nevado".

**9. PATRIMONIO**

Capital social

El capital social autorizado es de US\$50,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Con fecha 9 de octubre del 2012, la Junta General de accionistas aprobó la entrega de US\$450,000 como aportes para futuras capitalizaciones.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. A la fecha la Compañía se encuentra iniciando con sus actividades comerciales, motivo por el cual no ha presentado utilidades para poder incluir dicha reserva dentro de su Patrimonio.

**10. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.