

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA es una subsidiaria de Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA, constituida en el Ecuador y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2013, la única actividad de la Compañía es el control y tenencia de bienes inmuebles (terrenos) ubicados en Puenbo, los mismos que son arrendados a su compañía relacionada PRONACA.

La Compañía no tiene empleados. Los servicios administrativos son prestados por su compañía relacionada PRONACA.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.4 Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.4.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.4.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar

esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.5 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.5.1 Ingresos por alquileres - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.6 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.7 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.8 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.9 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho

incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.9.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.9.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.9.3 Baja de un pasivo financiero – La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.10 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los resultados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.11 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El saldo de propiedades de inversión comprende cinco terrenos ubicados en los sectores de Puembo y el Quinche con una superficie total de 64 hectáreas. Aproximadamente 4 hectáreas de estos terrenos están siendo arrendados a PRONACA (Ver Nota 8).

5. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
-Procesadora Nacional de Alimentos C.A. compañía relacionada	260	217
-Otras cuentas por pagar	<u>19</u>	<u>57</u>
Total	279	274

6. IMPUESTOS

6.1 Activos y pasivos del año corriente – Un resumen de activos por impuestos corriente es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en miles de U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario de impuesto a la renta	17	4
Crédito Tributario de Impuesto al Valor Agregado – IVA	<u>1</u>	<u>4</u>
Total	18	8
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado – IVA por pagar y total pasivos por impuestos corrientes	<u>-</u>	<u>3</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2013) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

En los años 2013 y 2012, la Compañía liquidó como impuesto a la renta, el anticipo calculado para cada año (impuesto a la renta mínimo).

6.2 Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta - Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(4)	5
Provisión del año	67	72
Pagos efectuados por cuenta de compañía relacionada	<u>(80)</u>	<u>(81)</u>
Saldos al fin del año	(17)	(4)

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

6.3 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2013 y 22% a partir del año 2013.

Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de Los Ingresos del Estado -

Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios, la reducción de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

7. PATRIMONIO

7.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 11,868,940 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

7.2 Dividendos - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en Jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

8. INGRESOS

Corresponde a los ingresos por arrendamiento de las propiedades de inversión a su compañía relacionada Procesadora Nacional de Alimentos C.A. - PRONACA.

9. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Controladora de la Compañía es Procesadora Nacional de Alimentos C.A. - PRONACA. La Compañía realizó las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dolares)	
Pagos efectuados por PRONACA por cuenta de la Compañía	<u>228</u>	<u>152</u>
Ingresos por arriendo de terrenos recibidos de su compañía relacionada PRONACA	<u>159</u>	<u>53</u>

10. COMPROMISOS

Un detalle de los principales compromisos firmados por la Compañía es como sigue:

Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles - Con fecha 1 de septiembre del año 2012, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con su relacionada Procesadora Nacional de Alimentos

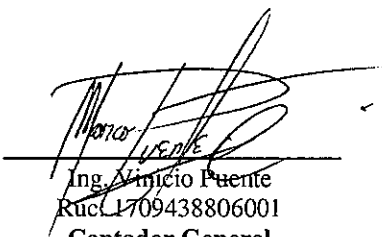
C.A. PRONACA, para el arrendamiento de los bienes inmuebles (propiedades de inversión) que, hasta el mes de agosto del 2012, se encontraban bajo la figura de comodato. El contrato tiene una duración de un año y su renovación es automática de no existir objeción a la continuidad del mismo por alguna de las partes.

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia en marzo 31 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.



Ing. Alvinio Puente
RUC 1709438806001
Contador General
INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A.
INMOGRA