

## **INMOBILIARIA DELLKLEIN SOCIEDAD ANÓNIMA**

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

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA DELLKLEIN SOCIEDAD ANÓNIMA, es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida mediante escritura pública otorgada el seis de junio del dos mil cinco, ante el Notario Trigésimo Séptimo del Cantón Quito Dr. Roberto Dueñas Mera, e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de julio del 2005.

El objeto social principal de la compañía es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de bienes inmuebles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, etc.; para cuyo efecto la compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez que estos hayan sido edificados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

##### **2.1 BASES DE PRESENTACIÓN**

**Bases de presentación y revelación.-** Los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA DELLKLEIN SOCIEDAD ANÓNIMA, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

##### **2.2 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

### **Estimados y supuestos**

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

### **Arrendamientos operativos**

La Compañía incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos u derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

**Vida útil de la propiedad de inversión.-** La propiedad de inversión se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dicho activo. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía ha determinado que la vida útil actual de los activos responde al patrón esperado de uso futuro de los bienes, consecuentemente la estimación al 31 de diciembre del 2013 es razonable.

**Deterioro de la propiedad de inversión.-** La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para la propiedad de inversión a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

## **2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

## **2.4 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Posterior a su 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, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

## 2.5 IMPUESTOS

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

**Impuesto corriente.-** Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

**Impuestos diferidos.-** Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, 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 y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

**Impuestos corrientes y diferidos.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

## 2.6 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando INMOBILIARIA DELLKLEIN SOCIEDAD ANÓNIMA tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

## 2.7 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

### Calidad de arrendador

Arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendador, retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con

las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

## 2.8 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**Ingresos por arrendamientos.-** Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

**Ingresos por intereses.-** Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

## 2.9 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

## 2.10 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-** El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**Baja de un activo financiero.-** Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

## 2.11 PASIVOS FINANCIEROS

**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.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las 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. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

**Baja de un pasivo financiero.-** Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## 2.12 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.

## **2.13 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES**

### **EFFECTIVOS PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

#### Normas nuevas

NIIF 10	Estados financieros consolidados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable

#### Normas enmendadas

NIIF 1	Préstamos del gobierno
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros
NIC 1	Presentación de elementos de otros ingresos comprensivos (Otro resultado integral)
NIC 19	Beneficios para empleados (2011)
NIC 27	Estados financieros separados (2011)
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011)
Varios	Mejoramientos a las NIIF emitidas en mayo del 2012

#### Interpretaciones nuevas

CINIIF 20	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto
-----------	---

**DISPONIBLES PARA ADOPCIÓN TEMPRANA PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas nuevas o enmendadas</u>		Efectiva a <u>partir de</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para re-emitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y medición	Enero 1, 2015
	Adiciones a la NIIF para la contabilidad del pasivo financiero	Enero 1, 2015
NIIF 10	Entidades de inversión: Exención de los Requerimientos de consolidación	Enero 1, 2014
NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 36	Revelaciones de la cantidad recuperable para activos no financieros	Enero 1, 2014
NIC 39	Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas	Enero 1, 2014
 <u>Interpretaciones nuevas</u>		
CINIIF 21	Gravámenes	Enero 1, 2014

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes al efectivo se componen de lo siguiente:

	<b><u>NO AUDITADOS</u></b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	553	7,366
Bancos	181,087	272,312
Inversiones corto plazo (1)	100,000	-
Total	<u>281,640</u>	<u>279,678</u>

(1) Corresponde a una inversión realizada en el Banco Pichincha C.A. de valor nominal USD 100,000 con vigencia de 60 días, con una tasa de interés del 3,75%.

Al 31 de diciembre de 2013 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y bancos.

#### 4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

2013  
(en U.S. dólares)

Banco de Pichincha C.A.

Certificado de inversión múltiple con vencimiento final en mayo del 2014 a una tasa promedio anual del 4,50%.

50,001

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

**NO AUDITADOS**

2013                      2012  
(en U.S. dólares)

Cuentas por cobrar comerciales:

Cientes locales	8,407	-
Otras cuentas por cobrar	<u>4,124</u>	<u>3,388</u>
Total	<u>12,531</u>	<u>3,388</u>

Las cuentas por cobrar no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar de comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas de cobro dudosas debido a que la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar son altamente recuperables.

Las cuentas por cobrar no presentan deterioro en su valor.

#### 6. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de la propiedad de inversión es el siguiente:

**NO AUDITADOS**

2013                      2012  
(en U.S. dólares)

Propiedad de inversión	874,331	874,331
Depreciación acumulada	<u>(56,864)</u>	<u>(42,648)</u>
Importe neto	<u>817,467</u>	<u>831,683</u>

## 7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<b><u>NO AUDITADOS</u></b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	23	-
Otras cuentas por pagar (Nota 13)	<u>550,000</u>	<u>550,000</u>
Total	<u><u>550,023</u></u>	<u><u>550,000</u></u>

## 8. IMPUESTOS

### IMPUESTOS CORRIENTES

**Activos y pasivos por impuestos corrientes.-** Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	<b><u>NO AUDITADOS</u></b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Crédito tributario de IVA y total	<u>948</u>	<u>2,402</u>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	5,195	1,593
Impuesto fiscales por pagar	<u>24</u>	<u>10</u>
Total	<u><u>5,219</u></u>	<u><u>1,603</u></u>

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se calcula a la tarifa del 22% y 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

- (1) Constituye el saldo de las retenciones efectuadas de impuesto a la renta por USD 7,896 menos el impuesto a la renta por pagar USD 13,091.

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados.-** La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	<b><u>NO AUDITADOS</u></b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	54,901	49,548
Gastos no deducibles	4,603	5,517
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	-	(12,665)
Utilidad tributaria	<u>59,504</u>	<u>42,400</u>
Impuesto a la renta causado	<u>13,091</u>	<u>9,752</u>
Anticipo calculado impuesto renta (1)	<u>6,044</u>	<u>2,646</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>13,091</u>	<u>9,752</u>

- (1) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2013 fue de USD 6,044, el impuesto a la renta causado es de USD 13,091; en consecuencia, la Compañía registró USD 13,091 en resultados como impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<b><u>NO AUDITADOS</u></b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,593	803
Provisión del año	(13,091)	(9,752)
Pagos efectuados	(1,593)	(803)
Impuestos anticipados	<u>7,896</u>	<u>8,159</u>
Saldos por pagar	<u>5,195</u>	<u>1,593</u>

## **9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación.

### **Riesgo de crédito**

Se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Respecto del riesgo crediticio que surge de los otros activos financieros de la Compañía, que comprenden efectivo y efectivo equivalente, inversiones financieras la exposición de la Compañía a riesgo crediticio surge del incumplimiento de la contraparte, con una exposición máxima igual al valor libro de esos instrumentos.

### **Riesgo de liquidez**

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de ambos las inversiones financieras y los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

Monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

### **Riesgo de gestión de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Al 31 de diciembre de 2013 no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías de instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	<b><u>NO AUDITADOS</u></b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 3)	281,640	279,678
Otros activos financieros (Nota 4)	50,001	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>12,531</u>	<u>3,388</u>
Total	<u>344,172</u>	<u>283,066</u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 6) y total	<u>550,023</u>	<u>550,000</u>

## 10. PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social es de USD 800 que corresponden a ochocientas acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de valor nominal de USD 1 cada una.

**Utilidad por acción.-** Al 31 de diciembre un detalle de las ganancias por acción es el siguiente:

	<b><u>NO AUDITADOS</u></b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad del período	41,810	39,796
Promedio ponderado de número de acciones	800	800
Utilidad básica por acción	52.26	49.75

La utilidad básica por acción ha sido calculada dividiendo el resultado del período atribuible, para el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

## 11. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>NO AUDITADOS</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Arrendamientos de bienes inmuebles	107,209	125,878
Rendimientos financieros	735	-
Total	<u>107,944</u>	<u>125,878</u>

## 12. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos por su naturaleza al 31 de diciembre se resumen:

	<u>NO AUDITADOS</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración y total	<u>53,043</u>	<u>76,330</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	<u>NO AUDITADOS</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Honorarios y servicios de asesoría	5,022	5,367
Alícuota condominio	15,810	14,642
Depreciaciones	14,216	14,216
Seguros	4,592	4,589
Servicios administrativos	-	1,250
Atenciones sociales	1,158	-
Servicios básicos	2,262	5,069
Impuestos (impuestos, tasas y contribuciones)	4,716	25,090
Otros gastos	5,267	6,107
Total	<u>53,043</u>	<u>76,330</u>

### 13. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

#### (a) Accionistas

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 se detallan seguidamente:

<u>Nombre del accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>% Participación</u>
CASTIEL PTE. LTD.	400	50
FLORENCIO HOLDING PTE. LIMITED	<u>400</u>	<u>50</u>
Total	<u>800</u>	<u>100</u>

#### b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza</u>	<u>Origen</u>	<u>NO AUDITADOS</u>	
			<u>2013</u>	<u>2012</u>
			(en U.S. dólares)	
<b>Otras cuentas por pagar</b>				
Castiel Pte. Ltd.	Accionista	Local	275,000	275,000
Florencio Holding Pte. Ltd.	Accionista	Local	<u>275,000</u>	<u>275,000</u>
			<u>550,000</u>	<u>550,000</u>

Corresponden a préstamos a la vista otorgados por los accionistas.

#### (c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de INMOBILIARIA DELLKLEIN SOCIEDAD ANÓNIMA, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

### 14. COMPROMISOS

El 5 de junio del 2009 INMOBILIARIA DELLKLEIN SOCIEDAD ANÓNIMA suscribió un contrato de arriendo con la señor Pablo Aníbal Cerón Jácome por un inmueble ubicado en las calles Abdón Calderón No. 404 entre Bolívar y Sucre de la ciudad de Otavalo. El plazo es de dos años y puede renovarse por un período similar o menor. El Canon mensual de arrendamiento es de USD 500 más IVA.

El 5 de octubre del 2009 INMOBILIARIA DELLKLEIN SOCIEDAD ANÓNIMA suscribió un contrato de arriendo con la señora Jenny Fraiceda Flores por un inmueble ubicado en las calles Abdón Calderón No. 404 entre Bolívar y Sucre de la ciudad de Otavalo. El plazo es de dos años y puede renovarse por un período similar o menor. El Canon mensual de arrendamiento es de USD 80 más IVA.

**15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de INMOBILIARIA DELLKLEIN SOCIEDAD ANÓNIMA en marzo 21 del 2014 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

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.