



Gustavo Cárdenas Vela

* Sucesor al estudio Contadorías más de
* más de 20 años de experiencia

Isla Marchena N32-138 y Avenida
Granados, conjunto residencial "Portal
de Aragón 1", 6-404
Teléfono: 3342589 /
0958 194047 / 0992 634052
auditoria7externa@gmail.com

Septiembre 19, 2014

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

Estimados Señores

En cumplimiento de nuestras obligaciones como auditor independiente de la Compañía INMOHERREDAL S.A. adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 e Informe de los Auditores Independientes de INMOHERREDAL S.A. con el No. de RUC 1792151619001.

Atentamente,

Gustavo Cárdenas
Auditor



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

RECIBIDO

19 SEP 2014

.....
Sr. Richard Vaca C.
C.A.U. - QUITO

**Superintendencia de Compañías
Quito**

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

19/SEP/2014 15:10:11

Usu: richardv



Remitente: No. Trámite: -
GUSTAVO CARDENAS

Expediente:

RUC:

Razón social:

SubTipo tramite:
AUDITORIA E INTERVENCION

Asunto:

AUDITORIA 2013

Revise el estado de su tramite por INTERNET Digitando No. de trámite, año y verificador =	42
--	----



INMOHERREDAL S.A.

*Estados Financieros por el año terminado
el 31 de diciembre del 2013
e Informe de los Auditores Independientes*

INMOHERREDAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

MODELO DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF 2013

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3,4
Estado de resultado integral:	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo:	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fairvalue)
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de
INMOHERREDAL S.A.:

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOHERREDAL S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Bases para calificar la opinión

4. Como se explica en la Nota 11 a los estados financieros adjuntos, la Compañía no preparó el estudio sobre precios de transferencia requerido por disposiciones legales vigentes. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. En tal virtud, no es factible determinar los eventuales efectos sobre los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, en el caso de que se determine que dichas transacciones no han sido efectuadas a precios de plena competencia”.
5. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, inherente al párrafo 4 de las bases para calificar la opinión, la Compañía registró una cuenta por pagar a accionistas por US\$9.699.834 y US\$9.014.019 respectivamente, dicho monto no está sustentado por cláusulas contractuales que permitan establecer el cargo a resultados por intereses y no se especifican fechas de pago que permitan establecer al emisor (el deudor) pagar anticipadamente un instrumento de deuda o permitan que el tenedor (el acreedor) lo devuelva al emisor anticipadamente. En razón de estas circunstancias, no nos ha sido factible satisfacerlos de la razonabilidad de los referidos saldos y de los efectos que sus contrapartidas afecten en la razonabilidad e los saldos en los resultados del ejercicio.
6. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía no registró US\$74,379.69 relacionados con la provisión para impuesto a la renta. La falta del referido registro fue la de subvaluar la provisión para impuesto a la renta y subvaluarlos resultados del año.
7. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía ha tomado la decisión de considerar como gasto deducible el gasto de la depreciación del reevalúo de propiedades por US\$890,521.19. Sin embargo, el SRI no ha emitido un pronunciamiento oficial en donde acepte la deducibilidad de la depreciación de la revaluación. En razón de esta circunstancia y debido a la naturaleza de los registros, no nos ha sido factible satisfacerlos de la razonabilidad del referido saldo a esa fecha y los efectos en los estados financieros de la Compañía

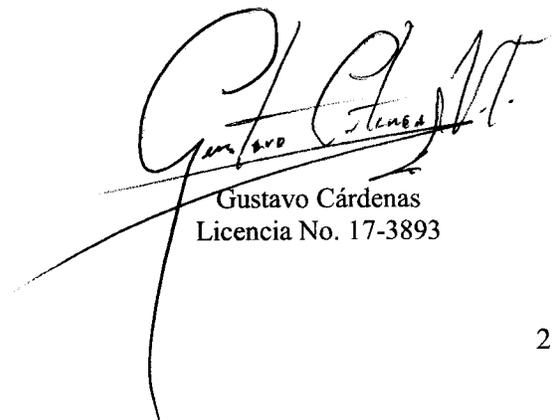
Opinión calificada

8. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en los numerales 4, 5, 6 y 7 de las bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOHERREDAL S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Otros asuntos

9. Los estados financieros de INMOHERREDAL S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, no han sido examinados por auditores externos en razón de no tener la obligatoriedad de su contratación en esa fecha.

Quito, Septiembre 19, 2014
Registro No. 841



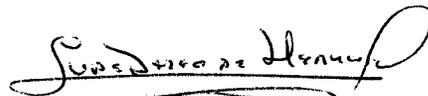
Gustavo Cárdenas
Licencia No. 17-3893

INMOHERREDAL S.A.

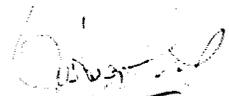
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	Diciembre 31, (Restablecidos)		Enero 1,
			<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
			...(en U.S. dólares) ...		
ACTIVOS CORRIENTES:					
Efectivo	4	114,506	69,728	322,062	30,145
Cuenta por cobrar comerciales	5	73,720			
Activos por impuestos corrientes	10(e)	<u>642,297</u>	<u>356,803</u>	<u>196,745</u>	<u>52,247</u>
Total activo corriente		<u>830,523</u>	<u>426,531</u>	<u>518,807</u>	<u>82,392</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Propiedad y equipos y total activo no corriente	6	<u>19,144,353</u>	<u>18,723,249</u>	<u>17,586,704</u>	<u>18,382,870</u>
Total activo		<u>19,974,876</u>	<u>19,149,780</u>	<u>18,105,511</u>	<u>18,465,262</u>

Ver notas a los estados financieros



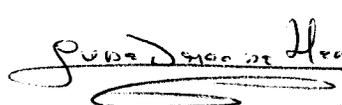
Guadalupe Dalgo
Gerente General

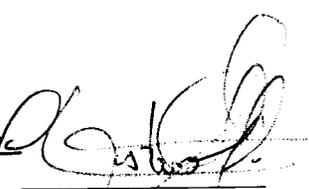


Gustavo Castillo
Contador General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31, (Restablecidos)			Enero 1,
		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
			...(en U.S. dólares) ...		
PASIVOS CORRIENTES:					
Pasivos por impuestos corrientes	10(e)	1,288		95,169	
Obligaciones acumuladas	9	<u>63,397</u>	<u>10,913</u>	<u>67,178</u>	
Total pasivos corrientes		<u>64,685</u>	<u>10,913</u>	<u>162,346</u>	
PASIVO NO CORRIENTE:					
Préstamos	8	9,699,834	9,014,019	7,653,435	7,653,986
Otras cuentas por pagar	7	<u>309,932</u>	<u>228,912</u>		
Total pasivos no corrientes		<u>10,009,766</u>	<u>9,242,931</u>	<u>7,653,435</u>	<u>7,653,986</u>
Total pasivos		<u>10,074,451</u>	<u>9,253,844</u>	<u>7,815,781</u>	<u>7,653,986</u>
PATRIMONIO:					
Capital social	12	20,000	20,000	20,000	20,000
Reserva legal	12	3,843			
Utilidades retenidas		<u>9,876,582</u>	<u>9,875,936</u>	<u>10,269,730</u>	<u>10,791,276</u>
Total patrimonio		<u>9,900,425</u>	<u>9,895,936</u>	<u>10,289,730</u>	<u>10,811,276</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>19,974,876</u>	<u>19,149,780</u>	<u>18,105,511</u>	<u>18,465,262</u>

Ver notas a los estados financieros


 Guadalupe Dalgo
 Gerente General

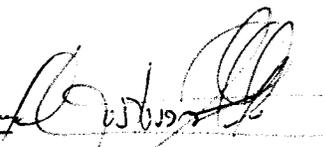

 Gustavo Castillo
 Contador General

INMOHERREDAL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>(Restablecidos)</u>	
			<u>2012</u>	<u>2011</u>
			<u>...(en U.S. dólares) ...</u>	
INGRESOS	3(i)	2,572,119	1,296,610	1,344,870
GASTOS OPERATIVOS:				
Gastos de ventas		25,084	25,970	58,654
Gastos de administración		2,241,930	1,650,211	1,729,454
Costos financieros		178		
Otros gastos		<u>226,058</u>		
Total	14	2,493,250	1,676,181	1,788,108
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA				
		<u>78,869</u>	<u>(379,571)</u>	<u>(443,237)</u>
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	10(g)	74,380	14,223	95,169
Utilidad neta y resultado integral		<u>4,489</u>	<u>(393,794)</u>	<u>(538,406)</u>
Ver notas a los estados financieros				

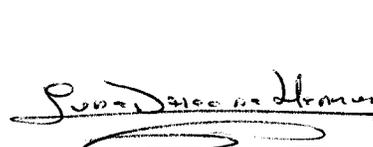

Guadalupe Dalgo
Gerente General

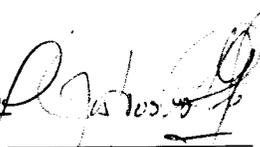

Gustavo Castillo
Contador General

INMOHERREDAL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero del 2011 previamente reportados	20,000		163,050	183,050
Ajustes y reclasificaciones (Nota 17)			<u>10,628,226</u>	<u>10,628,226</u>
Saldos al 1 de enero del 2011, restablecidos	<u>20,000</u>		<u>10,791,276</u>	<u>10,811,276</u>
Pérdida del ejercicio			(538,406)	(538,406)
Ajustes			<u>16,860</u>	<u>16,860</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011, restablecidos	20,000		10,269,730	10,289,730
Pérdida del ejercicio			<u>(393,794)</u>	<u>(393,794)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012, restablecidos	20,000		9,875,936	9,895,936
Utilidad del año			4,489	4,489
Transferencia		<u>3,843</u>	<u>(3,843)</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>20,000</u>	<u>3,843</u>	<u>9,876,582</u>	<u>9,900,425</u>

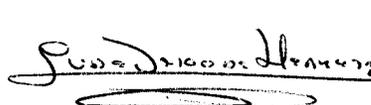

Guadalupe Dalgo
Gerente General


Gustavo Castillo
Contador General

INMOHERREDAL S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en U.S. dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Cobros por ventas de bienes y prestación de servicios		2,566,995	2,168,631
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(964,272)	(324,870)
Pagos al personal y cargos sociales		(93,984)	(67,178)
Pagos de impuestos		(75,731)	(18,030)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,433,008</u>	<u>1,758.552</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adiciones de Propiedad y equipos		<u>(1,388,229.73)</u>	<u>(2,010,886.58)</u>
Aumento neto en efectivo en Efectivo en caja y bancos		44,777.79	-252,334.36
Efectivo en Efectivo en caja y bancos:			
Saldo al inicio del año		69,728.00	322,062.36
Saldo al final del año		<u>114,505.79</u>	<u>69,728.00</u>


Guadalupe Dalgo
Gerente General


Gustavo Castillo
Contador General

INMOHERREDAL S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmoherredal S. A. es una compañía ecuatoriana. La actividad principal de la Compañía es la administración y arrendamiento de bienes inmuebles, podrá dedicarse al diseño, planificación, construcción, mantenimiento comercialización de obras civiles, edificios y todo accesorio necesario para la construcción.

La dirección registrada de la Compañía es la av. José Queri y pasaje H, fue constituida el 16 de marzo del año 2007 con un capital de US\$20mil, el plazo de duración de la compañía es de cincuenta años contados a partir de la inscripción del registro mercantil Resolución N° 939 del registro mercantil tomo 138. La compañía está gobernada por la junta General de accionistas y administrada por el presidente y gerente general

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

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 excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, 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 servicios.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC’s revisadas que son obligatorias para periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

NIC 1 "Presentación de los elementos de otros resultados integrales - Modificaciones a la NIC 1".

NIC 19 "Beneficios a los empleados (modificada)".

NIIF 7 "Instrumentos financieros: Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)".

NIIF 13 "Medición del valor razonable": Como resultado de la aplicación de la NIIF 13 por parte de la Compañía, únicamente se han efectuado revelaciones adicionales en las notas individuales de los instrumentos financieros por los cuales se determinaron valores razonables.

Mejoras anuales (emitidas en mayo de 2012) realizadas a la NIC 1, NIC 16, NIC 32, NIC 34 y NIIF1.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el 2013, sin embargo, éstas no tienen efecto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

- 2.3 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros** -Nota: Las entidades están obligadas a revelar en sus estados financieros el impacto de las NIIF nuevas aplicadas en el año actual que han afectado los saldos reportados en los estados financieros, incluyendo aquellas que no han tenido un efecto material sobre los estados 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 nuevas y revisada 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.

- 2.3.1 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas** - Nota: Las entidades están obligadas a revelar en sus estados financieros el impacto potencial de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas. Las revelaciones incluidas a continuación reflejan una fecha de corte de 30 de abril de 2013. El impacto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB después del 30 de abril de 2013, pero antes de que los estados financieros sean publicados también deben ser consideradas y reveladas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas 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 NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos	

La NIIF9 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.

Los requisitos claves de la NIIF9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.4 Efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Estas partidas se registran al costo histórico y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

2.5 Propiedad y equipos–

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

El costo inicial de la propiedad y equipos comprende su precio de compra, incluyendo

aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de la propiedad y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Años</u>
Propiedad	20
Vehículos	5

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad y equipos.

Una partida del Propiedad y equipos es retirada al momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

2.5.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6 Deterioro de activos de larga duración - La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor

y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, prestamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedad y equipos no pueda ser recuperado.

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

2.7.1 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 imponibles 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.

2.7.2 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 imponibles. 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.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no reconoció el efecto originado en partidas temporarias y su efecto en el impuesto diferido por considerar que es no

material.

- 2.8 Provisiones** - Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integral.

2.9 Beneficios a empleados

- 2.9.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

- 2.9.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

- 2.10 Reconocimiento de ingresos**-Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes al servicio prestado, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

- 2.11 Reconocimiento de gastos**-Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

- 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 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 y 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 presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar) y activos financieros disponibles para la venta. 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.

2.13.1 Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Los instrumentos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

2.13.2 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.13.3 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos 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, menos cualquier deterioro.

2.13.4 *Deterioro de activos financieros al costo amortizado* - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.13.5 *Baja de un activo financiero* - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.14 *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.

2.14.1 *Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados* - Se clasifican como mantenidos para negociar al momento del reconocimiento inicial. Cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación del valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

2.14.2 *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

2.14.3 *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.

2.14.4 Pasivos por contratos de garantía financiera - Se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

- el importe determinado de acuerdo con la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*; y
- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios

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

2.14.6 Instrumentos de patrimonio - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

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:

3.1 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.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

3.3 *Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo* - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2

Impuesto a la renta diferido- La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

3.4 *Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración*

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. La junta general de accionistas liderada por la administración de la Compañía ha establecido un comité de valoración, que está encabezada por el Director Financiero de la compañía, para determinar las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible. Dónde inputs del nivel 1 no están disponibles, la Compañía desarrolla sus tasadores cualificados de terceros para llevar a cabo la valoración. La comisión de valoración trabaja en estrecha colaboración con los tasadores externos cualificados para establecer las técnicas de valoración adecuados y variables del modelo. El Director Financiero reporta hallazgos de la comisión de valoración de la junta de directores de la Compañía cada trimestre para explicar la causa de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

4. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde al dinero en el Banco Pichincha para uso operativo de la Compañía.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos locales (a)	<u>114,506</u>	<u>69,728</u>

(a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. en el Banco del Pichincha y los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5. CUENTA POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de cuenta por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	<u>73,720</u>	=

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito de 30 días promedio.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la apertura por vencimiento del saldo de loscuenta por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Corriente	69,449.14	-
Vencidos:		
Menos de 30 días	598.50	-
De 31 a 60 días	<u>3,672.29</u>	=
Total	<u>73,719.93</u>	=

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	21,754,079	20,541,259
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(2,609,726)</u>	<u>(1,818,010)</u>
Total	<u>19,144,353</u>	<u>18,723,249</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos en propiedad	1,800,000	1,800,000
Edificaciones	15,916,834	14,830,403
Propiedades en construcción - Proyecto Santa Fe	1,388,230	2,010,887
Vehículos	<u>39,289</u>	<u>81,959</u>
Total	<u>19,144,353</u>	<u>18,723,249</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Vehículos</u>	<u>En proceso</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
<u>Costo o revaluación:</u>					
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1,800,000	16,478,226	252,146		18,530,372
Adiciones				<u>2,010,887</u>	<u>2,010,887</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,800,000	16,478,226	252,146	2,010,887	20,541,259
Adiciones				1,388,230	1,388,230
Transferencia		2,010,887		(2,010,887)	
Bajas			<u>(175,410)</u>		<u>(175,410)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>1,800,000</u>	<u>18,489,113</u>	<u>76,736</u>	<u>1,388,230</u>	<u>21,754,079</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldo al 31 de diciembre de 2011		(823,911)	(119,757)		(943,668)
Gasto por depreciación		<u>(823,912)</u>	<u>(50,430)</u>		<u>(874,342)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012		(1,647,823)	(170,187)		(1,818,010)
Gasto por depreciación		(924,456)	(15,347)		(939,803)
Bajas			<u>148,087</u>		<u>148,087</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013		<u>(2,572,279)</u>	<u>(37,447)</u>		<u>(2,609,726)</u>

7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de otras cuentas por pagar se desglosa como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipo de clientes	2,131.39	-
Garantías recibidas (a)	<u>307,800.00</u>	=
Total	<u>309,931.39</u>	<u>=</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,131.39	-
No corriente	<u>307,800.00</u>	=
Total	<u>309,931.39</u>	<u>=</u>

- (a) Las garantías recibidas corresponden a cargos recibidos para garantizar el mantenimiento y cuidado de las instalaciones en arriendo operativo administradas por Imhoherredal S.A.

8. PRÉSTAMOS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>		
Vicente Herrera	<u>9,699,834</u>	<u>9,014,019</u>

(b) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(c) Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas-

Los ingresos, costos y gastos entre partes relacionadas son realizadas a precios normales de mercado. Los saldos pendientes al cierre del año no están garantizados, no devengan intereses y son liquidados en efectivo. No existen garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de partes relacionadas.

9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Aporte IEES	(6.366,00)	-
Prestamos IEES	(57,00)	-
Fondos De Reserva	(42,00)	-
Sueldos Por Pagar	(30.540,00)	-
Decimo Tercer Sueldo	(2.468,00)	-
Decimo Cuarto Sueldo	(1.490,00)	-
Vacaciones	(2.525,84)	-
15% Participación De Trabajadores	<u>(19.907,00)</u>	<u>(10.913,06)</u>
Total	<u>(63.395,84)</u>	<u>(10.913,06)</u>

- (a) **Participación a Trabajadores** - de conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	10.913,06	67.177,79
Provisión del año	19.906,80	10.913,06
Pagos efectuados	<u>(10.913,06)</u>	<u>(67.177,79)</u>
Saldos al fin del año	<u>19.906,80</u>	<u>10.913,06</u>

10. IMPUESTOS

(a) **Situación tributaria-**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

(b) **Determinación y pago del impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.

(c) **Tasas del impuesto a la renta-**

Las tasas del impuesto a la renta son las siguientes:

<u>Año fiscal</u>	<u>Porcentaje</u>
2012	23%
2013 en adelante	22%

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(d) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

(e) Impuestos por cobrar y pagar-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por cobrar y por pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado en compras	95.679.96	118.202,57
Impuesto retenido en fuente – Renta	207.603.34	92.315,17
Impuesto retenido en fuente – IVA	<u>339.014.44</u>	<u>146.284,52</u>
Total	<u>642.297.74</u>	<u>356.802,26</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente	<u>1.287.80</u>	=

(f) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

El gasto por impuesto a la renta corriente y diferido mostrados en el estado de resultados

integrales de los años 2013 y 2012 se componen de la siguiente manera:

... Diciembre 31, ...
2013 2012
(en U.S. dólares)

Impuesto corriente	<u>(74,379.67)</u>	<u>(14,223.36)</u>
--------------------	--------------------	--------------------

18.1 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

2013 2012
(en U.S. dólares)

Saldos al comienzo del año	14,223.36	91,361.79
Provisión del año	74,379.67	14,223.36
Pagos efectuados	<u>(14,223.36)</u>	<u>(91,361.79)</u>
Saldos al fin del año	<u>(74,379.67)</u>	<u>(14,223.36)</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente e impuesto a la salida de divisas.

(g) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2013 y 2012 fueron las siguientes:

... Diciembre 31, ...
2013 2012
(en U.S. dólares)

Utilidad antes de la provisión para impuesto a la renta	132,712.03	72,753.75
Más- Gastos no deducibles	<u>225,284.20</u>	-
Utilidad gravable	338,089.43	72,753.75
Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>74,379.67</u>	<u>14,223.36</u>
Menos:		
Retenciones en la fuente	281,983.01	106,538.53
Anticipo de impuesto a la renta	<u>47,904.62</u>	-
Impuesto por cobrar	<u>159,698.72</u>	<u>92,315.17</u>

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones ha sido efectuadas a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía se encuentra analizando los eventuales efectos impositivos que podrían originarse de las operaciones efectuadas con sus partes relacionadas locales y/o del exterior. Sin embargo, a la fecha, no cuenta con el estudio que determine tales efectos y considera que éstos, si los hubiere, serán registrados una vez que cuente con el estudio sobre Precios de Transferencia.

12. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente forma:

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Aportaciones de capital (Dólares)</u>	<u>Participación accionaria</u>
HERRERA DALGO DAYANA	ECUATORIANA	5	1	1,000	5
HERRERA DALGO MICHELLE	ECUATORIANA	5	1	1,000	5
DALGO YANEZ GUADALUPE	ECUATORIANA	<u>90</u>	<u>1</u>	<u>18,000</u>	<u>90</u>
Total		100		<u>20,000.00</u>	100%

12.1. 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.

13. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...
	<u>2013</u> <u>2012</u>
	(en U.S. dólares)
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	<u>2,572,119.28</u> <u>1,296,609.54</u>

La compañía percibe sus ingresos por la prestación de servicios de arrendamiento, la compañía no registra costos debido a la naturaleza del objeto social, por tal todos los desembolsos que contribuyen a la generación de ingresos se registran como gasto.

14. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciaciones	939,803	874,340
Suministros de construcción	661,318	-
Suministros, materiales	185,805	375,663
Honorarios y servicios	156,843	109,451
Gastos por beneficios a los empleados	115,780	152,410
Gastos de mantenimiento	58,563	20,936
Impuestos y contribuciones	44,192	-
Servicios básicos e internet	35,737	23,431
Publicidad y promoción	25,084	25,970
Gasto de viaje movilización	23,825	42,882
Seguros	5,194	997
Otros	<u>241,106</u>	<u>50,101</u>
Total	<u>2,493,250</u>	<u>1,676,181</u>

15. INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, cuenta por cobrar comerciales, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en los siguientes niveles de la jerarquía de valor razonable.

Nivel 2 –

- Instrumentos financieros a tasa fija – El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

16. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y las cuentas por pagar a partes relacionadas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros de la Compañía incluyen los cuenta por cobrar comerciales, y el efectivo en caja y bancos que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo por parte de la administración, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, los que se resumen a continuación:

(a) Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los préstamos que devengan intereses y los depósitos en efectivo.

(b) Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones asumidas en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial y, que ello resulta en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente por los cuenta por cobrar comerciales y sus actividades financieras incluidos los depósitos en bancos).

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a los cuenta por cobrar comerciales.

Cuenta por cobrar comerciales:

Se realiza un análisis de deterioro del valor a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, sobre una base individual. El cálculo de la desvalorización se basa en la experiencia histórica real. Al 31 de diciembre de 2013, la gerencia ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesta la Compañía asciende aproximadamente a 73.719.93usd, el cual representa el valor en libros de los activos financieros.

17. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

Con posterioridad a las fechas de emisión de los estados financieros de INMOHERREDAL S.A., por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011, la

Administración de la Compañía ajustó ciertos saldos por errores y con el propósito de que sean comparables con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013.

Como resultado de los ajustes efectuados, los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011 han sido restablecidos. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente:

ESPACIO EN BLANCO

RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 1 DE ENERO DEL 2011

	Previamente <u>reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	30,145		30,145
Activos por impuestos corrientes	<u>52,247</u>		<u>52,247</u>
Total activo corriente	<u>82,392</u>		<u>82,392</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipos y total activo no corriente(1)	<u>104,644</u>	<u>18,278,226</u>	<u>18,382,870</u>
Total activo	<u>187,036</u>	<u>18,278,226</u>	<u>18,465,262</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVO NO CORRIENTE:			
Préstamos y Total pasivos no corrientes(1)	<u>3,986</u>	<u>7,650,000</u>	<u>7,653,986</u>
Total pasivos	<u>3,986</u>	<u>7,650,000</u>	<u>7,653,986</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	20,000		20,000
Utilidades retenidas(1)	<u>163,050</u>	<u>10,628,226</u>	<u>10,791,276</u>
Total patrimonio	<u>183,050</u>	<u>10,628,226</u>	<u>10,811,276</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>187,036</u>	<u>18,278,226</u>	<u>18,465,262</u>

RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	Previamente <u>reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	322,062		322,062
Activos por impuestos corrientes	<u>196,745</u>		<u>196,745</u>
Total activo corriente	<u>518,807</u>		<u>518,807</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipos y total activo no corriente(1)	<u>132,389</u>	<u>17,454,315</u>	<u>17,586,704</u>
Total activo	<u>651,196</u>	<u>17,454,315</u>	<u>18,105,511</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos corrientes	95,169		95,169
Obligaciones acumuladas	<u>67,178</u>		<u>67,178</u>
Total pasivos corrientes	<u>162,346</u>		<u>162,346</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Préstamos y Total pasivos no corrientes(1)	<u>3,435</u>	<u>7,650,000</u>	<u>7,653,435</u>
Total pasivos	<u>165,781</u>	<u>7,650,000</u>	<u>7,815,781</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	20,000		20,000
Utilidades retenidas(1)	<u>465,415</u>	<u>9,804,315</u>	<u>10,269,730</u>
Total patrimonio	<u>485,415</u>	<u>9,804,315</u>	<u>10,289,730</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>651,196</u>	<u>17,454,315</u>	<u>18,105,511</u>

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	Previamente <u>reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(enU.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
INGRESOS	1,344,870		1,344,870
GASTOS OPERATIVOS:			
Gastos de ventas	58,654		58,654
Gastos de administración(2)	<u>905,543</u>	<u>823,911</u>	<u>1,729,454</u>
Total	964,197	823,911	1,788,108
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>380,673</u>	<u>(823,911)</u>	<u>(443,237)</u>
Menos gasto por impuesto a la renta Corriente	95,169		95,169
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral	<u>285,504</u>	<u>(823,911)</u>	<u>(538,406)</u>

RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	Previamente <u>reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(enU.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	69,728		69,728
Activos por impuestos corrientes	<u>356,803</u>		<u>356,803</u>
Total activo corriente	<u>426,531</u>		<u>426,531</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipos y total activo no corriente(1)	<u>9,360,346</u>	<u>9,362,903</u>	<u>18,723,249</u>
Total activo	<u>9,786,877</u>	<u>9,362,903</u>	<u>19,149,780</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones acumuladas y Total pasivos corrientes	<u>10,913</u>		<u>10,913</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Préstamos	9,014,019		9,014,019
Otras cuentas por pagar	<u>228,912</u>		<u>228,912</u>
Total pasivos no corrientes	<u>9,242,931</u>		<u>9,242,931</u>
Total pasivos	<u>9,253,844</u>		<u>9,253,844</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	20,000		20,000
Utilidades retenidas(1)	<u>513,033</u>	<u>9,362,903</u>	<u>9,875,936</u>
Total patrimonio	<u>533,033</u>	<u>9,362,903</u>	<u>9,895,936</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>9,786,877</u>	<u>9,362,903</u>	<u>19,149,780</u>

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Previamente reportado</u>	Reclasificaciones <u>y ajustes</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
INGRESOS	1,296,610		1,296,610
GASTOS OPERATIVOS:			
Gastos de ventas	25,970		25,970
Gastos de administración(2)	<u>1,208,800</u>	<u>441,411</u>	<u>1,650,211</u>
Total	1,234,770	441,411	1,676,181
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>61,840</u>	<u>(441,411)</u>	<u>(379,571)</u>
Menos gasto por impuesto a la renta Corriente	14,223		14,223
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral	<u>47,617</u>	<u>(441,411)</u>	<u>(393,794)</u>

(1) La Compañía optó por la medición de su edificio a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable del referido activo fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. El edificio fue adquirido a su costo a accionistas de la Compañía, por lo cual, en el año de transición se registró una cuenta por pagar accionistas en calidad de préstamo por US\$7,650,000. La diferencia del valor del avalúo se registró contra la cuenta de adopción por primera vez de las NIIFs. Adicionalmente, de acuerdo con la Sección 35, no se requiere que una entidad que adopta por primera vez NIIF PYMES reconozca, en la fecha de transición, activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con la base fiscal y el importe en libros de cualquier activo o pasivo. La Compañía adoptó esta exención y no registró a la fecha de transición ningún activo o pasivo por impuesto diferido.

(2) Corresponde al registro de la depreciación del edificio donde opera la Compañía. El valor de depreciación fue ajustado, debido al registro del edificio a su valor razonable en el año de transición.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (septiembre 9 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia la Compañía (Directorio) en septiembre 9 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
