

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$. Dólares estadounidenses.  
IESS Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.  
NIIF Normas Internacionales de Información Financiera.



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

**EuraAuditInternational**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 05 de agosto del 2013

A los Señores Socios de:

### INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

#### *Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., 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 necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión de auditoría.



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

**EuraAuditInternational**

Quito, 05 de agosto del 2013.

A los Señores Socios de:

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2012, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Asunto que requiere énfasis*

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos según se explica con más detalle en la Nota 2a a los estados financieros adjuntos en la que la Administración de la Compañía explica que en el año 2012 la Compañía, adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) cuyos efectos se detallan en la Nota 3.



Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.  
No. De registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327



Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	DICIEMBRE 31 <u>2012</u>	DICIEMBRE 31 <u>2011</u>	ENERO 1 <u>2011</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	37,670	10,687	-
Otros activos financieros	7	120,019	197,813	-
Cuentas y documentos por cobrar				
Clientes comerciales	8	755,051	1,338	4,217
Relacionadas	9	39,874	9,540	43,949
Activo por impuestos corrientes		-	13,657	2,629
Total del activo corriente		<u>952,614</u>	<u>233,035</u>	<u>50,795</u>
<b>ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	15	31,868	36,583	2,269
<b>OTROS ACTIVOS FINANCIEROS</b>	7	211,337	304,976	-
<b>INVERSIONES EN ACCIONES</b>	10	419,632	326,807	-
<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	11	<u>15,622,901</u>	<u>9,891,844</u>	<u>9,112,478</u>
<b>Total del activo</b>		<u><u>17,238,352</u></u>	<u><u>10,793,245</u></u>	<u><u>9,165,542</u></u>
<u><b>Pasivo y patrimonio</b></u>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Cuentas y documentos por pagar				
Proveedores		4,597	4,544	56,391
Relacionadas	9	2,579,308	-	8,800
Préstamos	12	498,832	499,824	483,193
Pasivo por impuestos corrientes	13	4,936	1,001	1,607
Provisiones sociales	14	34,416	7,395	-
Total del pasivo corriente		<u>3,122,089</u>	<u>512,764</u>	<u>549,991</u>
<b>PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	15	18,474	19,799	4,108
<b>PRÉSTAMOS</b>	12	-	497,483	995,445
<b>RELACIONADAS</b>	9	6,711,139	6,011,139	3,946,671
<b>BENEFICIOS DEFINIDOS</b>		291	81	-
<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>		<u>7,386,359</u>	<u>3,751,979</u>	<u>3,669,327</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<u><u>17,238,352</u></u>	<u><u>10,793,245</u></u>	<u><u>9,165,542</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>INGRESOS</b>			
Arriendo de inmueble		420,297	254,689
		<u>420,297</u>	<u>254,689</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Sueldos y beneficios sociales		(11,618)	(2,053)
Honorarios y comisiones		(4,570)	(680)
Otros menores		(5,649)	(5,979)
Impuestos y contribuciones		(37,988)	(8,976)
Depreciaciones		(113,640)	(86,343)
		<u>(173,465)</u>	<u>(104,031)</u>
Utilidad Operacional		246,832	150,658
Ingresos financieros		71,365	28,389
Egresos financieros		(68,947)	(94,167)
Otros ingresos (egresos) neto		(20,861)	(545)
		<u>228,389</u>	<u>84,335</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a al renta		228,389	84,335
Participación trabajadores	15	(34,258)	(7,338)
Impuesto a la renta	15	(61,986)	5,717
		<u>132,145</u>	<u>82,714</u>
Utilidad neta del año		132,145	82,714
<b>Otros resultados integrales</b>			
Pérdida actuarial		(5)	(62)
		<u>(5)</u>	<u>(62)</u>
Resultado integral del año		<u><u>132,140</u></u>	<u><u>82,652</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital <u>Social</u>	Reserva <u>Legal</u>	<u>Resultados</u>		Total
			Adopción NIIF	Acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2011	3,000	671	3,787,957	(122,301)	3,669,327
Resultado integral del año	-	-	-	82,652	82,652
Saldo al 31 de diciembre de 2011	3,000	671	3,787,957	(39,649)	3,751,979
Aumento de capital	3,502,240	-	-	-	3,502,240
Apropiación de reserva legal	-	1,566	-	(1,566)	-
Resultado integral del año	-	-	-	132,140	132,140
Saldo al 31 de diciembre de 2012	3,505,240	2,237	3,787,957	90,925	7,386,359

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo generado por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	386,450	291,967
Efectivo pagado a proveedores	(47,514)	(14,573)
Efectivo pagado a empleados	(18,599)	(1,828)
Impuesto a la renta	(42,002)	(23,917)
Otros Ingresos/ Egresos	<u>(4)</u>	<u>(53,784)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>278,331</u>	<u>197,865</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	(113,685)	(327,353)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(681,349)	(865,709)
Dividendos recibidos	41,306	-
Intereses recibidos	30,059	28,382
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>77,794</u>	<u>(502,788)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(645,875)</u>	<u>(1,667,468)</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de financiamiento:		
Financiación por préstamos a largo plazo	868,000	2,055,668
Pagos de préstamos	(567,111)	(575,378)
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>93,638</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>394,527</u>	<u>1,480,290</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo	26,983	10,687
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	<u>10,687</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>37,670</u></u>	<u><u>10,687</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo provisto por actividades de operación		
Utilidad antes participación e impuesto a la renta	228,389	84,335
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación propiedades inversión	113,640	86,343
Ajuste gastos por deterioro	20,862	545
Ajuste gastos por provisiones	216	-
Otros ajustes distintos del efectivo	-	2
	<u>363,107</u>	<u>171,225</u>
 Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(33,848)	37,288
Cuentas por pagar	993	10
Otras cuentas por pagar	(41,998)	(76,548)
Beneficios a empleados	(7,192)	225
Otros pasivos	<u>(2,731)</u>	<u>65,665</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u><u>278,331</u></u>	<u><u>197,865</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**NOTA 1 – ANTECEDENTES**

La Compañía fue constituida según escritura pública del 23 de enero del 2006 como Inmobiliaria GSM Cía. Ltda., posteriormente con fecha 9 de junio del 2009 la Superintendencia de Compañías aprobó el cambio de denominación a Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda. El objeto social de la empresa es la compra y venta, arrendamiento contrataciones anticréticas y explotación de todo tipo de bienes inmuebles.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para NIIF 9.	Enero 1, 2013
NIIF 7	Revelación – Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 9	Clasificación y medición para la contabilización del pasivo financiero.	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos.	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades.	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable.	Enero 1, 2013

NIC 19	Beneficios para empleados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011).	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa.	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación de equipo de servicio.	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio.	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia y segmentos para activos y pasivos totales.	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las mejoras y nuevas NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### **b) Traducción de moneda extranjera**

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados.

#### **c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

#### **d) Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando son parte de disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos.

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se descarga, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable con cambio en resultados, que se miden inicialmente al valor razonable.

## **Activos financieros**

### **Clasificación y reconocimiento**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambio en resultados, mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas a cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Las compras o ventas normales de activos financieros se contabilizan a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los activos financieros como se describe a continuación:

#### **A valor razonable con cambio en resultados**

Estos activos se valorizan a valor razonable y las utilidades o pérdidas surgidas de la variación del valor justo se reconocen con cargo al Estado de Resultados Integral, en el periodo en el que ocurren.

Los activos a valor razonable con cambio en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar. Los activos financieros son clasificados como mantenidos para negociar si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

#### **Mantenidos hasta el vencimiento**

Son activos financieros sobre los cuales la Compañía tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, se contabilizan al costo amortizado, correspondiendo este valor al valor de mercado inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

#### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar de la Compañía comprenden las siguientes partidas del estado de situación financiera: Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, Cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Los deudores comerciales son reconocidos inicialmente al valor nominal de la factura; debido al giro del negocio las ventas en su totalidad son de contado pero al 31 de de Diciembre del 2012 el 1,15% del total de las ventas queda registrado como pendiente de cobro, cuya liquidación se realizó los primeros días de enero 2013.

Las otras cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a valor justo y al igual que los de contado y cuentas por cobrar comerciales corrientes no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

## **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen: obligaciones financieras, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

### Obligaciones financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce con cargo a resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La tasa efectiva, es la tasa que igual exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo Gastos Financieros, a menos que sean capitalizados como parte de un activo apto.

Los préstamos y obligaciones que devengan intereses con vencimiento dentro de los próximos doce meses, son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

### **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

#### **e) Deterioro de activos financieros**

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los servicios prestados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

#### **f) Propiedades de inversión**

Se muestra al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada.

La depreciación de las propiedades de inversión se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Es política de la Compañía capitalizar los costos financieros durante el período de construcción o adquisición, en tanto esos activos califiquen por extensión del tiempo de puesta en operación y por los montos de inversión involucrados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados con cargo a resultados en el periodo en el que ocurren.

A continuación se presentan las principales partidas, así como las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>	<u>Valor</u> <u>Residual</u>
Edificios – Estructura grande	50	10%
Edificios – Pequeños	35	10%

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

#### **g) Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

#### **h) Impuesto a la renta corriente y diferido**

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

##### Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011 – 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011 – 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

##### Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **i) Beneficios a los trabajadores**

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente y sobre una base devengada.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio) - la provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Al cierre del año, las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### **j) Ingresos**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

En caso de que la venta constituya efectivamente una transacción financiera, el valor razonable de la contrapartida recibida y por recibir se determinará por medio del descuento de todos los cobros futuros, utilizando una tasa de interés imputada para la actualización.

Los ingresos se reconocen cuando el monto del ingreso puede ser medido de manera confiable, el cobro es posible, los costos incurridos o a incurrir se pueden medir de manera confiable, y que cumplen los criterios de reconocimiento de cada tipo de ingreso, tal como se describe a continuación:

##### *Ingresos por venta de bienes*

Las ventas de existencias se reconocen cuando se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de los bienes, el Importe del ingreso se puede determinar con fiabilidad y se considera probable el cobro de las mismas.

### Ingresos por venta de servicios

La Compañía vende servicios relacionados a la renta de locales, almacenes, galpones y terrenos. Para las ventas de servicios, los ingresos se reconocen en el periodo contable en que se presta el servicio.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen linealmente en función de la duración de los contratos.

### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo, tanto para el caso de intereses sobre cuentas por cobrar, como de inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Cuando un préstamo o una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Compañía reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen usando el tipo de interés efectivo original, cuando este ha estado determinado, de lo contrario se toma una tasa de mercado.

### Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos son reconocidos cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista.

## **k) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

## **NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.**

En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., por ser una empresa considerada del tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Observando aspectos de dicha Resolución, la Compañía elaboró un cronograma de implementación y una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2012, debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas.

### Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

- a) **Conciliación del Patrimonio Neto elaborado según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y el según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.**

	<u>31 de diciembre</u> <u>del 2011</u>	<u>1 de enero del</u> <u>2011</u>
<b>Patrimonio neto según NEC</b>	<b>68,690</b>	<b>37,370</b>
Revalorización propiedades de inversión	3,833,403	3,797,676
Reclasificación al pasivo aportes	(156,000)	(156,000)
Baja de cuentas por cobrar relacionadas	(5,610)	(5,610)
Activo por impuesto diferido	(4,109)	(4,109)
Ajuste de inversiones financieras al costo amortizado	2,112	-
Ajuste de préstamos al costo amortizado	(1,863)	-
Baja de crédito tributario impuesto a la renta	(2)	-
Provisión de vacaciones	(12)	-
Valuación de inversiones en acciones al valor razonable	(545)	-
Impuestos diferidos	15,977	-
Pérdida actuarial	(81)	-
Impuesto diferido por pérdida actuarial	19	-
<b>Total ajustes, neto</b>	<b>3,683,289</b>	<b>3,631,957</b>
<b>Patrimonio neto bajo NIIF</b>	<b>3,751,979</b>	<b>3,669,327</b>

- b) **Conciliación de la utilidad neta elaborada según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y según las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.**

	<u>31 de diciembre</u> <u>del 2011</u>
<b>Resultado neto, según NEC</b>	<b>31,320</b>
Regulación propiedades de inversión	35,727
Ajuste de inversiones financieras al costo amortizado	2,112
Ajuste de préstamos al costo amortizado	(1,863)
Baja de Crédito Tributario de Impuesto a la Renta	(2)
Provisión de vacaciones	(12)
Valuación de inversiones en acciones al Valor Razonable	(545)
Impuestos diferidos	15,977
Pérdida actuarial por jubilación patronal y desahucio	(81)
Impuestos diferidos de pérdida actuarial	19
<b>Total ajustes, neto</b>	<b>51,332</b>
<b>Resultado integral neto del año bajo NIIF</b>	<b>82,652</b>

#### **NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionada con el siguiente concepto:

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

#### **NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y DEFINICIÓN DE COBERTURAS**

Al desarrollar sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración.

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

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, valores de acciones en el mercado, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

##### **i) Riesgo de tasa de interés**

La estructura de financiamiento de la Compañía considera una composición basada en la contratación de una tasa variable, en dólares estadounidenses.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

Con el fin de administrar el riesgo de tasa de interés, la deuda financiera mantenida por la Compañía al 31 de diciembre del 2012 es a una tasa variable centralizada principalmente con una sola entidad financiera en el Ecuador calificada como AAA como lo es el Banco Internacional.

ii) Riesgo de tipo de cambio

La estructura de riesgo de la Compañía considera una composición basada en la contratación de deudas en moneda local lo que origina una estabilidad en lo que al tipo de cambio respecta.

b) Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen:

i) Cuentas por cobrar clientes

El riesgo de incobrabilidad de clientes de la Compañía es muy bajo, toda vez que el 100,00% de las ventas son al contado, por lo que el riesgo de exposición al riesgo de crédito es bajo.

c) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La razón de liquidez activo corriente frente a pasivo corriente es de \$0,31 por cada dólar de endeudamiento, debido básicamente a la deuda mantenida con partes relacionadas, la misma que no tiene fijado un plazo de pago ni cargo adicional por intereses, y cuya liquidación se dará en el futuro según los flujos que genere la Compañía.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2012 en US\$ dólares:

d) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

**NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuenta corriente		
Banco Internacional S.A.	37,670	10,687
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>37,670</u>	<u>10,687</u>

**NOTA 7 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre comprende:

<u>Obligaciones emitidas corto plazo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anglo Automotriz	20,603	20,653
Centuriosa	9,960	9,901
Diners Club	-	39,967
Ecuanave	4,289	4,299
Envases del Litoral	20,581	20,640
Logros	-	42,641
Moeller	-	10,201
Rosado	8,172	8,203
Ryc	29,979	29,851
Tía	11,392	11,457
Norperti	15,043	-
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	(1) <u>120,019</u>	<u>197,813</u>

(1) Corresponde a la porción corriente de obligaciones las cuales devengan una tasa de interés promedio anual del 7.47%.

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**  
(Continuación)

<u>Obligaciones emitidas largo plazo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anglo Automotriz	46,077	66,680
Centuriosa	15,046	25,007
Diners Club	-	-
Ecuanave	9,595	13,884
Envases del Litoral	45,998	66,579
Logros	-	-
Moeller	-	-
Rosado	22,255	30,427
Ryc	30,097	60,076
Tía	30,939	42,323
Norperti	11,330	-
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	(2) <u><u>211,337</u></u>	<u><u>304,976</u></u>

(2) Corresponde a obligaciones emitidas por varias empresas las cuales vencen entre 360 y 1.820 días y devengan una tasa de interés promedio anual del 7.47%.

**NOTA 8 – CLIENTES COMERCIALES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	(1) 4,851	1,338
Otras cuentas por cobrar	(2) 750,200	-
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u><u>755,051</u></u>	<u><u>1,338</u></u>

(1) El saldo corresponde a cuentas por cobrar a clientes.

(2) El saldo corresponde a un anticipo para la compra de una propiedad inmobiliaria en la ciudad de Quito.

**NOTA 9 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre comprende:

ACTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Mega Santamaria S.A.	(1) 39,874	1,912
Empacadora Granos del Campo S.C.C.	-	7,628
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u><u>39,874</u></u>	<u><u>9,540</u></u>

(1) El saldo por cobrar corresponde principalmente a servicios de arrendamiento.

(Ver página siguiente)

**NOTA 9 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**  
(Continuación)

PASIVO

<u>Pasivo Corto Plazo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inmobiliaria Leo S.C.C.	168,000	-
Sra. Mariana Pastrono	1,940,189	-
Sra. Sandra Barrera	471,119	-
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>2,579,308</u>	<u>-</u>

<u>Pasivo Largo Plazo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sra. Sandra Barrera	1,540,380	1,440,380
Sra. Angelita Barrera	961,703	761,703
Sra. María Fernanda Barrera	1,061,703	861,703
Sr. Javier Barrera	1,011,663	811,663
Inmobiliaria Leo S.C.C.	151,364	151,364
Comercial Mery S.C.C.	67,845	67,845
Sr. Vicente Pilataxi	85,000	85,000
Sra. Mariana Pastrono	1,831,481	1,831,481
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>6,711,139</u>	<u>6,011,139</u>

Los préstamos no tienen una fecha específica de pago y los fondos fueron utilizados principalmente para la compra de bienes inmuebles e inversiones en acciones.

**NOTA 10 – INVERSIONES EN ACCIONES**

Las empresas que se incluyen en los estados financieros son las siguientes:

<u>Nombre de la empresa</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>No. Acciones</u>
Cervecería Nacional CN S.A.	Elaboración de cerveza	3,918
Holcim Ecuador S.A.	Hormigones en general	300
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos	Producción de azúcar	11,667
Industrias Ales C.A.	Comercialización de aceite	23,908
Corporación Favorita C.A.	Supermercado	37,618
Cristalería del Ecuador CRIDESA S.A.	Elaboración de productos en vidrio	4,600

(Ver página siguiente)

**NOTA 10 – INVERSIONES EN ACCIONES**  
(Continuación)

Un detalle de las inversiones en acciones es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cervecería Nacional CN S.A.	166,515	84,210
Holcim Ecuador S.A.	19,203	5,701
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos	16,450	11,600
Industrias Ales C.A.	40,644	54,811
Corporación Favorita C.A.	154,234	150,660
Cristalería del Ecuador CRIDESA S.A.	22,586	19,825
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>419,632</u>	<u>326,807</u>

Estas inversiones fueron ajustadas al cierre del ejercicio según la última cotización en el mercado de valores.

**NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVOS DEPRECIABLES</b>		
Edificios	7,702,586	4,853,672
<b>ACTIVOS NO DEPRECIABLES</b>		
Terrenos	8,244,918	5,249,135
Total de propiedad, planta y equipo	<u>15,947,504</u>	<u>10,102,807</u>
(Menos):		
Depreciación acumulada	(324,603)	(210,963)
Total al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>15,622,901</u>	<u>9,891,844</u>

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2012 y 2011	9,891,844	9,112,478
Adiciones	5,844,697	865,709
Depreciación del año	(113,640)	(86,343)
Saldo final al 31 de diciembre 2012 y 2011	<u>15,622,901</u>	<u>9,891,844</u>

## NOTA 12 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre comprende:

<u>Corto Plazo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Internacional S.A.	498,832	499,824
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>498,832</u>	<u>499,824</u>
<u>Largo Plazo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Internacional S.A.	-	497,483
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>-</u>	<u>497,483</u>

Corresponde a una obligación que vence el 15 de noviembre del 2013 y devenga una tasa de interés anual del 7.50%.

## NOTA 13 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta de la Compañía	2,942	-
Retenciones del impuesto a la renta	2	4
Retenciones del impuesto al valor agregado	8	15
Impuesto al valor agregado	1,984	982
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>4,936</u>	<u>1,001</u>

## NOTA 14 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
15% Participación trabajadores	34,258	7,338
Décimo cuarto sueldo	122	22
Décimo tercer sueldo	24	23
Vacaciones	12	12
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>34,416</u>	<u>7,395</u>

## NOTA 15 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(Ver página siguiente)

**NOTA 15 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO  
(Continuación)**

ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obligaciones financieras	-	429
Beneficios a empleados	33	21
Crédito tributario Impuesto a la renta	16,286	4,897
Pérdidas tributarias	15,549	31,236
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>31,868</u>	<u>36,583</u>

PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Por activos financieros	-	486
Por otros activos	18,474	19,313
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>18,474</u>	<u>19,799</u>

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	228,389	84,335
(-) Participación trabajadores	(34,258)	(7,338)
(+) Gastos no deducibles	107,721	1,169
(-) Otras rentas exentas	(41,306)	-
(-) Efectos por adopción NIIF	-	(35,417)
(-) Amortización de pérdidas tributarias	(65,136)	-
= Base imponible antes impuesto a la renta	<u>195,410</u>	<u>42,749</u>
Impuesto a la renta determinado	44,944	10,260
(-) Anticipo del impuesto a la renta pagado	(9,005)	(3,541)
(-) Retenciones en la fuente	(32,997)	(20,375)
Saldo por pagar (a favor) del contribuyente	<u>2,942</u>	<u>(13,656)</u>

## **NOTA 16 – CAPITAL SOCIAL**

### Año 2012

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 es de US\$. 3.505.240 dividido en 3.505.240 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

### Año 2011

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 fue de US\$. 3.000 dividido en 3.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

## **NOTA 17 – RESERVA LEGAL**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (05 de agosto del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

## **NOTA 18 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (05 de agosto del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

## **NOTA 19 – AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en Junta de Socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

---