

Contenido

Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Estado de Resultados Financieros

1. Ingresos de la Compañía
2. Gastos
3. Gastos financieros
4. Gastos de política societaria
5. Resultados de la gestión administrativa
6. Resultados de la gestión
7. Resultados de la gestión de la Compañía
8. Resultados de la gestión de la Compañía
9. Resultados de la gestión de la Compañía
10. Resultados de la gestión de la Compañía
11. Resultados de la gestión de la Compañía
12. Resultados de la gestión de la Compañía
13. Resultados de la gestión de la Compañía
14. Resultados de la gestión de la Compañía
15. Resultados de la gestión de la Compañía
16. Resultados de la gestión de la Compañía
17. Resultados de la gestión de la Compañía
18. Resultados de la gestión de la Compañía
19. Resultados de la gestión de la Compañía
20. Resultados de la gestión de la Compañía
21. Resultados de la gestión de la Compañía
22. Resultados de la gestión de la Compañía
23. Resultados de la gestión de la Compañía
24. Resultados de la gestión de la Compañía

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Individuales

Estados del Resultado Integral Individuales

Estados de Cambios en el Patrimonio Individuales

Estados de Flujos de Efectivo Individuales

Notas a los Estados Financieros Individuales:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Marco normativo
4. Cambios en políticas contables
5. Declaración de conformidad y presentación
6. Políticas contables
7. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas
8. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
9. Efectivo en caja y bancos
10. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - neto
11. Saldos y transacciones con entidades relacionadas
12. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento
13. Inversiones en acciones
14. Propiedades de inversión
15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
16. Obligaciones Acumuladas
17. Impuesto a la renta
18. Patrimonio de la compañía
19. Ingresos Ordinarios
20. Otros Ingresos
21. Gastos por su naturaleza
22. Eventos Subsecuentes
23. Autorización de los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por beneficios definidos
ORI	Otros Resultados Integrales



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3839
F + 593 2 255 1811

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los señores accionistas de:
Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.**

Dictamen sobre los estados financieros individuales

Hemos auditado el estado de situación financiera individual adjunto de **Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.**, al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros individuales

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros individuales de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros individuales que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros individuales con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros individuales están libres de representación errónea de importancia relativa.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros individuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros individuales, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros individuales por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros individuales. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros individuales presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.**, al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

La auditoría de los estados financieros de **Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.** al 31 de diciembre del 2012 fue realizada por otros auditores, cuyo informe fechado 5 de agosto del 2013, expresa una opinión limpia sobre los estados financieros a esa fecha.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de **Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.**, de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2013, se emitirá por separado.

Agosto, 20 del 2014
Quito, Ecuador


Verónica Córdova
CPA No. 28.057

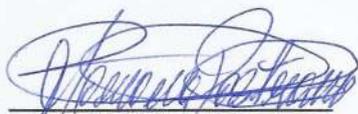
Grant Thornton Dbrag Ecuador Cio. Ltda.
RNAE No. 322

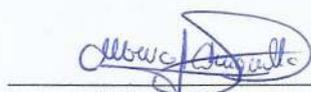
Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013
con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2013	2012
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	9	84.371	37.670
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	10	108.103	758.805
Cuentas por Cobrar con Partes Relacionadas	11	1.188.360	39.874
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	12	113.714	116.265
Total activo corriente		1.494.548	952.614
No Corriente			
Propiedades de Inversión	14	18.547.497	15.622.901
Activos por Impuesto Diferido	18(b)	17.660	31.867
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	12	95.140	211.337
Inversiones en Acciones	13	325.859	419.632
Total activo no corriente		18.986.156	16.285.737
Total activos		20.480.704	17.238.351
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	5.433	2.027
Cuentas por pagar con Partes Relacionadas C/P	11	11.320.495	2.579.308
Pasivos por Impuesto Corrientes		1.206	4.936
Obligaciones Acumuladas	16	83.658	34.629
Préstamos bancarios que devengan intereses		-	497.483
Total pasivo corriente		11.410.792	3.118.383
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	6.700	3.700
Cuentas por pagar con Partes Relacionadas L/P	11	1.332.799	6.711.139
Obligación por Beneficios Definidos	17	613	291
Pasivos por Impuesto Diferido	18(b)	14.309	18.474
Total pasivo no corriente		1.354.421	6.733.604
Patrimonio			
Reserva Legal		3.505.240	3.505.240
Resultados acumulados		8.844	2.237
Los Otros Resultados Integrales		4.201.544	3.878.944
		(137)	(57)
Total patrimonio	19	7.715.491	7.386.364
Total pasivos y patrimonio		20.480.704	17.238.351


Mariana de Jesus Pastrano
Gerente General


Monica Chuquilla
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

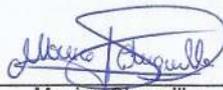
Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.

Estados del Resultado Integral

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos ordinarios	20	824.343	420.297
Margen bruto en ventas		824.343	420.297
Gastos			
Administrativos	22	(419.565)	(228.592)
Financieros	22	(21.302)	(68.941)
Otros ingresos:			
Otros ingresos	21	86.397	71.365
Ganancia antes de impuesto a la renta		469.873	194.129
Impuesto a la renta	18(a)	140.666	61.989
Resultado neto del año		329.207	132.140
Otro resultado integral			
Que no se reclasificará a resultados:			
Obligaciones por beneficios definidos		(80)	5
Total otro resultado integral		(80)	5
Resultado integral total del año		329.127	132.145


 Mariana de Jesús Pastrano
 Gerente General


 Monica Chuquilla
 Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Otros resultados integrales		Resultados acumulados		Total
					Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas	Reservación por aplicación de NIIF por primera vez	Resultados Acumulados	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2011	19	3,000	-	671	(62)	3,787,957	(39,587)	3,751,979	
Aportes futuras capitalizaciones									
Apropiación Reserva Legal		3,502,240		1,566			(1,566)	3,502,240	
Otros Resultados Integrales						51,393	(51,393)	-	
Resultado del Ejercicio					5			-	
Saldos al 31 de diciembre del 2012	19	3,505,240	-	2,237	(57)	3,839,350	(92,546)	7,386,364	
Transferencia a resultados acumulados									
Apropiación Reserva Legal				6,607			132,140	(132,140)	
Resultado Integral total					(80)		(6,607)	-	
Saldos al 31 de diciembre del 2013	19	3,505,240	-	8,844	(137)	3,839,350	32,987	7,715,491	


Mariana de Jesús Pastrano
Gerente General


Monica Chuquilla
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda.

Estados de flujos de efectivo

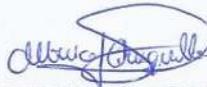
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	782.153	386.450
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(316.021)	(47.514)
Efectivo provisto por empleados	48.290	(18.599)
Efectivo provisto por otras cuentas por cobrar	692.470	(42.006)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	1.206.892	278.331
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en la adquisición de propiedades de inversión	(3.089.590)	(681.349)
Efectivo provisto en adquisición de activos mantenidos al vencimiento	118.748	(83.626)
Efectivo utilizado en prestamos a relacionadas	(1.148.486)	77.794
Efectivo provisto en inversiones en asociadas	93.773	41.306
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(4.025.555)	(645.875)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo provisto por compañías relacionadas	3.362.847	(567.111)
Efectivo utilizado en prestamos bancarios	(497.483)	868.000
Efectivo provisto por otras actividades	-	93.638
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	2.865.364	394.527
Variación neta del efectivo en caja y bancos	46.701	26.983
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	37.670	10.687
Saldo final del efectivo en caja y bancos	84.371	37.670

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros



Mariana de Jesus Pastrano
Gerente General



Monica Chuquilla
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros Individuales Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda., fue constituida y existe bajo las leyes de la República del Ecuador desde su inscripción en el Registro Mercantil el 15 de mayo del 2007 como Inmobiliaria GSM Cia.Ltda., y con fecha 09 de junio del 2009 la Superintendencia de Compañías aprobó el cambio de denominación a Inmobiliaria Inmoelmana Cia.Ltda., con un plazo de duración de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de constitución antes mencionada. Su domicilio principal está en la ciudad de Quito.

2. Operaciones

El objeto de la compañía podrá realizar las siguientes actividades: comercio de materiales para la construcción de todo tipo de bienes, sea en calidad de proveedor o comerciante directo, construcción y adquisición de todo tipo de bienes raíces y edificios con el fin de realizar construcciones para el arrendamiento y venta, para el cumplimiento de su objeto social.

3. Marco normativo

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispuso la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2012. Las normas aplicables son las vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board.

4. Cambios en políticas contables

A partir del 1 de enero 2013 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha, un detalle de la información sobre estas normas que afectaron a los estados financieros de la Compañía se presenta a continuación:

- Modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los empleados”

Las modificaciones a la NIC 19 incluyen diversos cambios sobre la contabilización de beneficios a empleados, los más significativos relacionados con los planes de beneficios definidos, dichas modificaciones son:

- a) Elimina el ‘método de corredor’, requiriendo que las entidades reconozcan las remediciones (incluyendo las pérdidas y ganancias actuariales) en el periodo que se originan en otro utilidad integral.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

- b) Cambios a la medición y presentación de ciertos componentes del costo por beneficios definidos. El monto neto en resultados es afectado por la exclusión de los componentes del rendimiento esperado de los activos del plan y el costo por interés, que son reemplazados por el gasto/ingreso neto por intereses sobre el pasivo/activo neto de los beneficios definidos.
- c) Mejora los requerimientos de revelación, incluyendo información acerca de las características de los planes por beneficios definidos y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.

La NIC 19 se ha aplicado retrospectivamente de acuerdo con sus disposiciones transitorias, sin que hayan existido ajustes a sus saldos iniciales ya que no se utilizó anteriormente el método del corredor.

5. Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board, conforme lo requiere la Superintendencia de Compañías.

6. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico

b) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

A continuación se describen los juicios significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía que tienen un efecto importante en los estados financieros:

Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente (véase nota 16).

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Vida útil de las propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo la Compañía mantiene como política 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 período en el que ocurren.

Deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedades de inversión, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados

La estimación de la Administración de la OBD se basa en un número de supuestos críticos tales como tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de la OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos.

d) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

e) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o todos los riesgos sustanciales y beneficios han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos al vencimiento, activos financieros al costo amortizado (cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar) y pasivos financieros al costo amortizado y al valor razonable. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

i) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, de acuerdo a cuando existe la transferencia del riesgo y el beneficio al comprador, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperación al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos vencidos y el análisis de partidas individuales con evidencia objetiva de deterioro, según sea su caso.

ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras proveedores y otras cuentas por pagar.

Los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores y entidades relacionadas en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. 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.

f) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

La Compañía ha elegido como política contable el modelo del costo para la medición posterior de las propiedades de inversión.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

ii) Medición posterior

Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

g) Depreciación de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se deprecian desde que están en condiciones de ser usados.

El gasto por depreciación de las propiedades de inversión se carga a los resultados del período aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

<u>Tipo de Activos</u>	<u>Vida Útil (años)</u>
Edificios – estructuras grandes	50
Edificios – estructuras pequeñas	35

h) 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

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

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: efectivo y equivalentes de efectivo, 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.

i) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

j) Planes de Beneficios Definidos

Beneficios Post – empleo – Jubilación Patronal y Desahucio

En los planes de prestación definida de la Compañía, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia al tiempo de servicio del empleado y el salario final que éste tenga, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado por veinte o veinticinco años o más años dentro de la Compañía de manera continuada o ininterrumpida.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera de los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de cierre.

La administración de la Compañía estima la OBD anualmente con la ayuda de expertos independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca de cierre de cada año con referencia a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en otro resultado integral, el efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye en los costos financieros.

k) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

I) Ingresos

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

Ingresos por venta de servicios

La Compañía reconoce los ingresos por servicios de acuerdo al avance de obra, es decir, cuando el riesgo y los beneficios han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de la consideración, de los costos asociados.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la venta de servicios como lo es los arrendamientos.

Adicionalmente la compañía mantiene VIC (Valor Inicial de Concesión) los mismos que son facturados al momento de dicha concesión, estos ingresos son reconocidos en forma diferida mensualmente.

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.

m)Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

n) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

o) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

p) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral individual del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

7. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros individuales, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía. La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2013:

- **NIIF 9 sobre Instrumentos financieros (modificada en 2013)**, emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 y noviembre de 2013, respectivamente. Introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la baja de estos activos y pasivos. La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación a clasificación y medición de pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de pasivos financieros (designados como pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados) atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias. En noviembre de 2013, el IASB hizo disponibles con mayor rapidez, los requerimientos de la NIIF 9 que abordan el riesgo de crédito propio, permitiendo que esos requerimientos se apliquen sin emplear los otros requerimientos de la NIIF 9 al mismo tiempo. De igual manera, en noviembre de 2013 el IASB añadió a la NIIF 9 los requerimientos relacionados con la contabilidad de coberturas.

En su modificación a la NIIF 9 de noviembre de 2013, el IASB removió la fecha de vigencia que había establecido para la misma, dejando simplemente a esta norma disponible para que la emplee la entidad que así lo decida. Si una entidad decidiera aplicar la NIIF 9 en lugar de la NIC 39, deberá aplicarla de forma integral, a excepción de lo mencionado sobre la presentación de los cambios en el valor razonable de un pasivo designado como a valor razonable con cambios en resultados. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

- **Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7**, emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones a partir de una fecha anterior, revelará ese hecho y también revelará la información requerida en la enmienda “Información a revelar - Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIIF 7”, emitida en diciembre de 2011. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

- **CINIIF 21 – Gravámenes**, En mayo de 2013 el IASB aprobó la Interpretación del CINIIF 21 Gravámenes, que interpreta a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, para el reconocimiento de las obligaciones que surgen de las legislaciones fiscales diferentes a aquellas que gravan ganancias tributarias. Esta interpretación es de aplicación obligatoria para los períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2014, y admite su aplicación anticipada. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

- **Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36**, en mayo de 2013 el IASB publicó la enmienda “*Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36*”. Cuando el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF 13 Medición del Valor Razonable, decidió modificar la NIC 36 para requerir que se revele información sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB al emitir la NIIF 13. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

- **Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los Empleados - Modificaciones a la NIC 19**, en noviembre de 2013, el IASB modificó los requerimientos de la NIC 19 sobre aportaciones de los empleados o de terceros que están vinculadas al servicio. A partir de esta modificación, si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio, se permite que una entidad reconozca estas aportaciones como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se presta el servicio relacionado, en lugar de atribuir las aportaciones a los períodos de servicio. Una entidad aplicará esas modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho. Con relación a esta norma la administración de la Compañía se encuentra evaluando los posibles impactos que estos nuevos requerimientos puedan tener sobre las cifras de sus estados financieros.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

8. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de 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 su 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 crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un instrumento financiero o un contrato con un cliente, lo que conlleve una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo crediticio proveniente de sus actividades operativas principalmente por lo siguiente.

i) Cuentas por cobrar comerciales

El riesgo de incobrabilidad a clientes comerciales de la Compañía es bajo, toda vez que gran parte de las ventas de servicio son de contado y la parte de ventas a crédito no van más allá de los 5 días plazo y del historial de recuperación, la Administración estima que el riesgo de crédito es mínimo.

ii) Cuentas por cobrar Compañías Relacionadas

Representan un importante monto dentro de los saldos de balance y corresponden principalmente a saldos pendientes de cobro por arrendamiento de inmuebles a la compañía Mega Santamaría (véase nota 11).

La Administración ha definido políticas claras dentro de la gestión interna de la Compañía por lo que el riesgo no es similar al mantenido con terceros, ya que las operaciones se encuentran debidamente soportadas y estructuradas.

b) 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.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

c) Riesgo operacional

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

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan 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.

9. Efectivo en caja y bancos

La composición del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Instituciones bancarias	84.371	37.670
Total	84.371	37.670

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no existe ningún tipo de restricción para el efectivo mantenido en caja y bancos.

10. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - neto

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - neto al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar clientes (1)	47.041	4.851
Impuestos anticipados (2)	59.002	-
Otras cuentas por cobrar:		
Otros	2.482	753.954
	2.482	753.954
Provisión por deterioro en cuentas por cobrar	(422)	-
Total	108.103	758.805

- (1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ventas siendo la política de crédito máximo a 5 días. A continuación un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cartera corriente	32.920	4.851
Cartera vencida entre 1 y 360 días	14.121	-
Total	47.041	4.851

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

- (2) Al 31 de diciembre del 2013 el total por impuestos anticipados corresponden a un total de US\$ 59.002 respectivamente originado en el crédito tributario por retenciones que le han sido efectuadas a la compañía por impuesto al valor agregado y de impuesto a la renta.

11. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Compañía realiza transacciones con entidades relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos:		
<u>Cuentas por cobrar – partes relacionadas</u>		
Mega Santamaría S.A. (a)	1.188.360	39.874
Total	1.188.360	39.874
Pasivos:		
<u>Cuentas por pagar - partes relacionadas</u>		
Concesión Mega Santamaría S.A. (b)	1.483.534	-
Inmobiliaria Leo S.C.C. (c)	316.540	319.364
Barrera Sandra (d)	1.411.499	2.011.499
Pastrano Mariana (e)	5.711.807	3.771.670
Mega Santamaría S.A. (b)	667.000	-
Barrera María Fernanda (f)	946.703	1.061.703
Barrera Angelita (g)	946.703	961.703
Comercial Mery S.C.C. (h)	67.845	67.845
Barrera Javier (i)	1.016.663	1.011.663
Pilataxi Vicente (j)	85.000	85.000
Total	12.653.294	9.290.447

Las cuentas por cobrar a clientes comerciales presentan principalmente el saldo pendiente de cobro por la venta de servicios de arrendamiento como sigue:

- (a) El saldo por cobrar corresponde principalmente al componente generado por el VIC (Valor Inicial de Concesión) Tumbaco y además por los servicios por arrendamientos que durante el año 2013 fue generado un total de US\$ 1.188.360 y en el 2012 US\$ 39.874 por arriendos.

Las cuentas por pagar a proveedores corresponden a:

- (b) El saldo por pagar a Mega Santamaría S.A., corresponde principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles, estas obligaciones no devengan interés, durante el año 2013 por US\$ 667.000

La compañía mantiene concesiones con la compañía Mega Santamaría S.A. las cuales fueron realizadas en el año 2013, a continuación se presenta un detalle:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Concesión	Fecha Contrato	Valor	Plazo	Valor Mensual	Saldo al 2013
Mega Santamaría La Luz	sep-13	450.000	10 años	3.750	435.000
Mega Santamaría Tumbaco	dic-13	1.057.345	10 años	8.811	1.048.534
Total		1.507.345		12.561	1.483.534

Estos valores corresponden al ingreso diferido del VIC (Valor Inicial de Concesión) La Luz y Tumbaco, los cuales son reconocidos sus ingresos mensualmente.

- (c) Las cuentas por pagar a Inmobiliaria Leo S.C.C., corresponde principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles, estas obligaciones no devengan interés durante el año 2013 por US\$ 316.540 (US\$ 319.364 en el 2012).
- (d) La cuenta por pagar a Sandra Barrera, corresponde principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles, adicionalmente se ha adquirido terrenos que son de propiedad de la persona en mención, estas obligaciones no devengan interés durante el año 2013 por US\$ 1.411.499 (US\$ 2.011.499 en el 2012).
- (e) El saldo por pagar a Mariana Pastrano, corresponde principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles, adicionalmente se ha adquirido terrenos que son de propiedad de la persona en mención, estas obligaciones no devengan interés, durante el año 2013 por US\$ 5.711.807 (US\$ 3.771.670 en el 2012).
- (f) Las cuentas por pagar a María Fernanda Barrera, corresponde principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles, estas obligaciones no devengan interés durante el año 2013 por US\$ 946.703 (US\$ 1.061.703 en el 2012).
- (g) Las cuentas por pagar a Angelita Barrera, corresponde principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles, estas obligaciones no devengan interés durante el año 2013 por US\$ 946.703 (US\$ 961.703 en el 2012).
- (h) Las cuentas por pagar a Comercial Mery S.C.C., corresponde principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles, estas obligaciones no devengan interés durante el año 2013 y 2012 estas no han tenido variación durante el periodo por US\$ 67.845
- (i) La cuenta por pagar a Javier Barrera, corresponde principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles, estas obligaciones no devengan interés durante el año 2013 por US\$ 1.016.663 (US\$ 1.011.663 en el 2012).
- (j) La cuenta por pagar a Vicente Pilataxi, corresponde principalmente a la compra de un bien inmueble, esta obligación no devengan interés durante

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

el año 2013 y 2012 estas no han tenido variación durante el periodo por US\$ 85.000

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía ha generado gastos por sueldo al Representante Legal por US\$6.000 y US\$6.000, respectivamente.

12. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía mantiene inversiones en diferentes emisores de acuerdo al siguiente detalle:

2013							
Tipo	Serie	Fecha de Emisión	Valor Nominal	Interés Efectiva	Saldo Pendiente		Intereses por Cobrar
					Corto Plazo	Largo Plazo	
Anglo Automotriz	001	10/01/2011	100.000	7,75%	19.707	25.548	822
Centuriosa	012	08/12/2011	35.000	8,89%	9.897	5.030	119
Ecuanave	010	08/12/2011	17.850	7,28%	4.175	5.321	99
Envases del Litoral	004	11/01/2011	100.000	7,73%	19.754	25.499	745
Rosado	009	14/09/2011	40.000	6,54%	8.066	14.123	66
Ryc	002	10/01/2011	20.000	8,65%	4.989	-	40
Ryc	003	10/01/2011	60.000	8,67%	14.966	-	51
Ryc	011	08/12/2011	30.000	8,79%	9.970	-	81
Tia	008	26/08/2011	55.000	6,88%	10.967	19.619	353
Norperti	015	20/11/2011	41.250	8,79%	11.223	-	107
					113.714	95.140	2.482
					(a)	(b)	

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento presentan principalmente el saldo pendiente como sigue:

- Corresponde a la porción corriente de las obligaciones las cuales devengan una tasa de interés promedio anual del 8,00%
- Corresponde a obligaciones emitidas por varias empresas las cuales vencen entre 360 y 1820 días devengan una tasa de interés promedio anual del 8,00%

13. Inversiones en Acciones

Las empresas en las cuales mantienen acciones son las siguientes:

<u>Nombre de la Compañía</u>	<u>Actividad Principal</u>	<u>Nº Acciones</u>
Cervecería Nacional CN S.A.	Elaboración de Cerveza	1.210
Holcim Ecuador S.A.	Hormigones en General	300
Industrias Ales C.A.	Comercializadora de Aceite	23.908
Corporación Favorita C.A.	Supermercado	42.007
Cristalería del Ecuador Cridesa S.A.	Elaboración de Productos de Vidrio	4.600

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las inversiones en acciones se conforman de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cervecería Nacional CN S.A.	52.030	166.515
Holcim Ecuador S.A.	21.000	19.203
Industrias Ales C.A.	37.057	40.644
Corporación Favorita C.A.	193.232	154.234
Cristalería del Ecuador Cridesa S.A.	22.540	22.586
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos	-	16.450
	325.859	419.632

14. Propiedades de inversión

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

2013					
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Depreciación	Deterioro	Saldo al final del año
No depreciables					
Terrenos	8.244.918	1.576.087			9.821.005
Depreciables					
Edificios	7.702.586	1.513.502			9.216.088
Total costo	15.947.504	3.089.589	-	-	19.037.093
Menos					
Depreciación acumulada	(324.603)		(146.799)		(471.402)
Deterioro Propiedades de Inversión				(18.195)	(18.195)
Total	15.622.901	3.089.589	(146.799)	(18.195)	18.547.497
2012					
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Depreciación	Deterioro	Saldo al final del año
No depreciables					
Terrenos	5.249.135	2.995.783			8.244.918
Depreciables					
Edificios	4.853.672	2.848.914			7.702.586
Total costo	10.102.807	5.844.697	-	-	15.947.504
Menos					
Depreciación acumulada	(210.963)		(113.640)		(324.603)
Total	9.891.844	5.844.697	(113.640)	-	15.622.901

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las propiedades de inversión se registra dentro de los gastos de administración.

Al 31 de diciembre 2013, el siguiente es un detalle de los valores razonables de las propiedades de inversión:

2013		
<u>Propiedades de Inversión</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Latacunga	1.092.891	1.144.737
Occidental	2.041.124	2.069.760
Dos Hemisferios - Santa Clara	79.670	122.896
Calderón	3.643.925	7.441.597
Sangolquí	135.873	216.899
Cayambe	1.866.926	1.867.863
Granos de Campo	571.472	2.686.394
Conocoto	251.285	233.090
Chillogallo Lote 53	32.680	34.978
Mega - Chillogallo	1.753.509	2.768.153
Tumbaco	3.475.086	5.673.363
Guamaní	539.182	599.819
Mega - La Luz	1.753.171	1.812.004
Mega - Panasur	822.116	1.188.870
Parqueadero - Panasur	498.298	697.301
Instalación Parq Panasur	8.485	12.049
Totales	18.565.692	28.569.772

15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El rubro de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por Pagar a Corto Plazo</u>		
Proveedores nacionales	676	676
Otras cuentas por Pagar	4.757	1.351
	5.433	2.027
<u>Cuentas por Pagar a Largo Plazo</u>		
Proveedores nacionales	6.700	3.700
Total	12.133	5.727

16. Obligaciones Acumuladas

El rubro de obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla a continuación:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios sociales	739	371
Participación trabajadores (1)	82.919	34.258
Total	83.658	34.629

- (1) 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. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión del 15% Participación Trabajadores	82.919	34.258
Saldo al final del año	82.919	34.258

17. Obligaciones por beneficios definidos

La Compañía tiene registrado de acuerdo a los requerimientos del Código del Trabajo el pago de un bono de jubilación a los trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuado o interrumpidamente, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal. La Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en una pensión mensual mínima de US\$20 y considerando para dicho cálculo tasa de descuento del 7% anual para el año 2013.

Adicionalmente, la compañía constituye la provisión por desahucio basada en el estudio actuarial en función al valor actual del pasivo estimado.

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de descuento	7,00%	7,00%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%	2,50%
Tabla de rotación (promedio)	8,90%	8,90%
Vida laboral promedio remanente	6,1	5,4
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

El movimiento por estos beneficios por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 ha sido el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Jubilación Patronal</u>		
Saldo Inicial	126	55
(+) Provisión	172	71
	<hr/> 298	<hr/> 126
<u>Bonificación por Desahucio</u>		
Saldo Inicial	165	26
(+) Provisión	150	139
	<hr/> 315	<hr/> 165
Total	<hr/> 613	<hr/> 291

El personal de la Compañía en su totalidad tiene un tiempo de servicio menor a 10 años

Los importes reconocidos en el Otro Resultado Integral en el año 2013 se presentan a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>(Ganancias) pérdidas actuariales reconocidas en ORI</u>		
Jubilación Patronal	82	(1)
Desahucio	(2)	(4)
	<hr/> 80	<hr/> (5)
Total	<hr/> 80	<hr/> (5)

18. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 (23% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado neto antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	552.792	228.389
Menos: 15% participación a trabajadores (nota 16)	82.919	34.258
Menos: Dividendo percibidos exentos	66.183	41.306
Utilidad antes de impuesto a la renta	403.690	152.825
Más: Gastos no deducibles	180.119	107.721
Más: Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	9.927	-
Menos: Amortización por perdidas tributarias	-	65.136
Base imponible	593.736	195.410
Impuesto a la renta causado	130.622	44.944
Anticipo calculado	82.943	29.381
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	130.622	44.944
Menos retenciones de impuesto a la renta	(92.555)	(32.997)
Menos anticipo pagado	(49.947)	(9.005)
Impuesto a la renta por pagar (1)	(11.880)	2.942

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año.

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	130.622	44.944
Ingreso por impuesto diferido	10.044	17.045
Gasto impuesto a la renta del año	140.666	61.989

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	22,00%	103.372	23,00%	44.650
Más: Gastos no deducibles	6,70%	31.459	10,25%	19.907
Más: Efecto por variación de tasas	0,00%	-	-0,43%	(839)
Más: Regulación del AID por uso de amortización	3,31%	15.548	8,08%	15.688
Más: Participación Trabajadores Atribuible ingreso exento	0,46%	2.184	0,00%	-
Más: Efecto por valuación de acciones al VR	0,00%	-	2,47%	4.798
Más: Amortización de Perdidas	0,00%	-	-7,72%	(14.981)
Más: Crédito Tributario IR 2008	0,00%	-	1,17%	2.267
Más: Baja AID Crédito Tributario y beneficios empleados	0,57%	2.663	0,00%	-
Menos: Deduciones especiales	0,00%	-	0,00%	-
Menos: Dividendos exentos	3,10%	14.560	4,89%	9.500
Tasa impositiva efectiva	29,94%	140.666	31,93%	61.990

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Los movimientos de la provisión de impuestos a la renta al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al comienzo del año	2.942	
Provisión del año	130.622	44.944
Retenciones en la fuente	(92.555)	(32.997)
Anticipo pagado	(49.947)	(9.005)
Pagos efectuados	(2.942)	
Saldo a favor (por pagar) al final del año	(11.880)	2.942

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía ha identificado partidas que generen dicho impuesto, un detalle es como sigue:

<u>2013</u>				
<u>Concepto</u>	<u>Saldo al comienzo del año</u>	<u>Adición</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
<u>Activos</u>				
AID por Beneficios a Empleados	33	-	(33)	-
AID Por Otros Activos	-	-	4.003	4.003
AID por Créditos Tributarios IR	16.286	-	(2.629)	13.657
AID por Perdidas Tributarias	15.548	-	(15.548)	-
Total	31.867	-	(14.208)	17.660
<u>Pasivos</u>				
PID por Otros Activos	(18.473)	-	4.164	(14.309)
Total	(18.473)	-	4.164	(14.309)
Total Impuestos Diferidos	13.394	-	(14.046)	3.351

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

2012				
Concepto	Saldo al comienzo del año	Adición	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Activos				
AID por Pasivos Financieros	429	-	(429)	-
AID por Beneficios a Empleados	21	-	12	33
AID por Créditos Tributarios IR	4.897	-	11.389	16.286
AID por Perdidas Tributarias	31.236	-	(15.688)	15.548
Total	36.583	-	(4.716)	31.867
Pasivos				
PID por Activos Financieros	(486)	-	486	-
PID por Otros Activos	(19.313)	-	840	(18.473)
Total	(19.799)	-	1.326	(18.473)
Totales	16.784	-	(3.390)	13.394

La tasa impositiva utilizada en el año 2013 para las compañías en el Ecuador es del 22% (23% en el año 2012).

19. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 es de tres millones quinientos cinco mil doscientos cuarenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3.505.240) dividido en (3.505.240) acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo deudor de la cuenta Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico.

a) Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

Inmobiliaria Inmoelmaná Cía. Ltda.

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución de la Compañía.

20. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios corresponden a los arriendos de inmuebles, por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mega Santamaría S.A.	660.352	301.484
Empacadora Granos del Campo	72.000	72.000
Cooperativa Cooprogreso	36.000	34.800
Jonathan Espín	18.000	9.000
Induvallas	3.719	3.013
Otros	34.272	-
Total	824.343	420.297

21. Otros Ingresos

El detalle de los otros ingresos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses por Obligaciones	20.211	30.059
Ingresos Exentos	66.183	41.306
Otros	3	-
Total	86.397	71.365

22. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos de administración por su naturaleza por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Gastos Administrativos

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios	98.471	45.876
Tasas y Contribuciones	89.275	37.988
Depreciaciones	146.799	113.640
Honorarios y Notarios	45.933	4.606
Deterioro Propiedades de Inversión	18.195	-
Servicios básicos	2.849	647
Comisiones	8.549	2.470
Otros	9.494	23.365
Total	419.565	228.592

Gastos Financieros

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones bancarias	119	307
Intereses bancarios	21.183	68.634
Total	21.302	68.941

23. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de nuestro informe Agosto 20 del 2014, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

24. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros individuales de **Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 han sido autorizados para su publicación por la administración de la Compañía el 18 de julio del 2014; y, serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.