

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (Expresadas en dólares de E. U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda., fue constituida en la ciudad de Quito y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 15 de mayo del 2007, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal está en la ciudad de Quito.

2. Operaciones

El objeto principal de la Compañía es la construcción y adquisición de todo tipo de bienes raíces y edificios con el fin de realizar construcciones para arrendamiento y venta.

3. Políticas Contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Información general y declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standard BOARD (IASB) y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, mismas que han sido adoptadas en Ecuador por parte de la Superintendencia de Compañías como órgano rector de control de la Compañía. Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque de costo histórico.

La preparación de estados financieros conforme con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En el literal (e) de esta nota se revelan más ampliamente las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero del 2012, por lo cual, la fecha de la transición a estas normas es el 1 de enero del 2011. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido preparados para dar cumplimiento a lo requerido por la NIIF 1 en cuanto a información comparativa y para ser utilizados por la administración, exclusivamente para efectos del proceso de transición.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) **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.

c) **Consistencia de la información**

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

d) **Periodo de tiempo**

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otros son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de comercialización y para una adecuada toma de decisiones.

e) **Estimaciones, juicios o criterios de la Administración**

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 basan en la mejor información disponible sobre los hechos analizados como es la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva.

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.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Deterioro de activos financieros
- Vida útil y valor residual de Propiedades de Inversión
- Estimaciones para la determinación del valor actual de los planes de beneficios definidos

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

f) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos. En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios de existir, se clasifican como préstamos en el pasivo corriente.

g) 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.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

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.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

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.

Acreeedores 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.

h) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha del balance general si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar, el monto de la pérdida es reconocido con cargo al Estado de Resultados Integral en el periodo que ocurre.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar en forma individual. El importe de la pérdida se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el importe recuperable, que es el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (sin tener en cuenta las pérdidas de crédito futuras en las que no se haya incurrido) descontado al tipo de interés efectivo de mercado al momento del cierre, pues al no haber descuento sobre las cuentas por cobrar, no hay una tasa original. El importe en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en resultados.

Si en un ejercicio posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada.

Cualquier reverso posterior de una pérdida por deterioro es reconocida en resultados en la medida que el valor en libros del activo no exceda su valor a la fecha de reverso.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

i) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos mantenidos por la Compañía para obtener rentas y/o para apreciación del capital (plusvalía).

Las Propiedades de Inversión son registradas al costo histórico, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionados con ciertos activos calificados.

Los terrenos que se mantienen como parte de las Propiedades de Inversión se expresan al costo y debido a que no se puede determinar una vida útil finita de los mismos, los montos registrados relacionados no se deprecian.

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.

La depreciación de las propiedades de inversión, es calculada bajo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los bienes, considerando el valor residual estimado de estos. Cuando un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, cada parte se deprecia en forma separada. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles y valores residuales estimados de las propiedades de inversión son las siguientes:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Valor residual</u>
Edificios – Estructura Grandes	50 años	10%
Edificios – Pequeños	35 años	10%

Las ganancias o pérdidas que se derivan de la disposición de bienes que califican como propiedades de inversión, se determinan como diferencias entre el producto de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en utilidades o pérdidas, dentro de otros ingreso u otros gastos, con cargo al Estado del Resultado Integral del periodo en que ocurren.

Cuando el valor libros de un bien que califica como propiedades de inversión, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta dicho valor, considerando este ajuste como deterioro. Las pérdidas por deterioro de valor se registran como un gasto con cargo a los resultados de la Compañía.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

j) Beneficios empleados

Los costos asociados con los beneficios a empleados, son registrados cuando la Compañía ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de los beneficios en cuestión.

Beneficios de corto plazo

El reconocimiento de los beneficios a corto plazo es mediante el método del devengo y se miden a su valor nominal.

Los beneficios a corto plazo incluyen la remuneración mensual, aportaciones a la seguridad social, décimo tercero y décimo cuarto sueldos, vacaciones, fondos de reserva. Todos estos beneficios definidos de acuerdo a la normativa laboral vigente.

En este grupo se incluye la participación de los trabajadores en las utilidades, que corresponde a un 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral, rubro que es registrado como gasto, con cargo al resultado del periodo en el que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Beneficios Post-Empleo

Los beneficios post-empleo son beneficios a los empleados que se pagan después de completar su periodo de empleo en la Compañía. Existen dos tipos de beneficios post-empleo:

- **Planes de aportaciones definidas.**- son planes de beneficios post-empleo, en los cuales la entidad realiza contribuciones de carácter predeterminado a una entidad separada y no tiene obligación legal ni implícita de realizar contribuciones adicionales, en el caso de que el fondo no tenga suficientes activos para atender a los beneficios de los empleados que se relacionen con los servicios que éstos han prestado en el periodo corriente y en los anteriores.

La Compañía paga aportaciones patronales mensuales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social sobre una base obligatoria. Una vez que se han pagado las aportaciones, la Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales. Las aportaciones se reconocen como Beneficios a los empleados con cargo a los resultados del periodo en el cual se devengan.

Planes de beneficios definidos.- son planes de beneficios post-empleo diferentes de los planes de aportaciones definidas. Se incluyen dentro de esta clasificación: la Jubilación Patronal y la Bonificación por Desahucio.

Los costos de estos planes de beneficios definidos por las leyes laborales ecuatorianas a cargo de la Compañía, se determinan anualmente con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente calificado para el efecto, y se provisionan con cargo a los resultados del ejercicio (excepto las ganancias y pérdidas actuariales) aplicando el método denominado "Costeo de Crédito unitario Proyectado" y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa del 7% anual en el año 2012 y del 7% anual en el año 2011, equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador.

Las hipótesis actuariales incluyen variables adicionales a la tasa de descuento como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las pérdidas y ganancias actuariales que surgen de ajustes por la experiencia y cambios en las hipótesis actuariales se cargan o abonan al patrimonio neto en el otro resultado integral en el periodo en el que surgen.

Beneficios por terminación del contrato

Son los beneficios a pagar a los empleados como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

k) 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.

l) Ingresos ordinarios

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.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Ingresos por dividendos

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

m) Gastos operativos de administración y ventas

Los gastos operativos de administración y ventas 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) Costos por intereses

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario completar y preparar el activo para el uso que se pretende.

Otros costos por intereses se registran como gastos con cargo al resultado del periodo en el que ocurren.

o) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto reconocido en utilidades o pérdidas comprende tanto el impuesto corriente (causado) como el diferido. 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. El cálculo del impuesto corriente se base 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 pasivo basado en el 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.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

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 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.

p) Estado de flujo de efectivo

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

Efectivo y equivalentes de efectivo: comprende el efectivo en caja y bancos, y depósitos a la vista en instituciones financieras y fondos de inversión, junto con cualesquiera otra inversión altamente líquida a corto plazo, que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en el valor.

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 y sus equivalentes.

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

q) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En los estados de situación financiera adjuntos, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

4. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda. preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2011, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2012, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, presentando el año 2011 y 2010 para efectos comparativos en la misma normativa de acorde a lo dispuesto en la NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2011, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre del 2011 y 2010.

a) Exenciones a la Aplicación Retroactiva de las NIIF

La Compañía no utilizó las exenciones opcionales por no ser aplicables conforme se describe a continuación:

- Uso del valor razonable como costo atribuido.
- Combinaciones de negocios, debido a que la Compañía a la fecha de transición no tiene ninguna inversión en instrumentos de patrimonio de otra entidad.
- Tratamiento para pagos basados en acciones, debido a que a la fecha de transición la Compañía no mantenía planes cuyo origen sea anterior al año 2003;
- Contratos de seguros, debido a que la Compañía no posee ese tipo de contratos;
- Determinación de si un activo contiene un arrendamiento, ya que la Compañía no tiene este caso.
- Ganancias y pérdidas actuariales, debido a que bajo NEC no se difirieron las ganancias y pérdidas actuariales;
- Resultados acumulados de conversión, debido a que la Compañía no mantiene inversiones en subsidiarias o asociadas con moneda funcional diferente a la moneda funcional de la Compañía;
- Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas, ya que al no tener inversiones en instrumentos de patrimonio de otras entidades la compañía no prepara estados financieros separados.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, debido a que la Compañía no es subsidiaria, asociada o negocio conjunto de ninguna entidad;
- Instrumentos financieros compuestos debido a que la Compañía no presenta ese tipo de instrumentos financieros en la fecha de transición;
- Nueva designación de instrumentos financieros previamente reconocidos, debido a que la revisión de la designación de sus instrumentos financieros no generó impacto alguno en su medición;
- Medición del valor razonable de activos y pasivos financieros en su reconocimiento inicial;
- Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo, debido a que no se identificaron situaciones donde esto sea aplicable;
- Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con el IFRIC 12, debido a que la Compañía no mantiene contratos que estén dentro del alcance de esta interpretación.
- Costos por préstamos, debido a que a la fecha de transición no se tenía ningún activo calificable;
- Transferencias de activos procedentes de clientes, debido a que no se identificaron situaciones donde esto sea aplicable;
- Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio, debido a que no se identificaron situaciones donde esto sea aplicable;
- Hiperinflación grave, puesto que no es aplicable para la Compañía.

b) Conciliación del patrimonio presentado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al resultante de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a la fecha de transición (año 2010) y en el periodo de transición (año 2011):

CONCILIACION AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICION - 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010	APORTES SOCIOS	APORTES SOCIOS FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL
				RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS POR ADOPCION A NIIF POR PRIMERA VEZ	
Saldos nec al 31 de diciembre de 2010	3.000	156.000	671	(122.301)		37.370
Reclasificación al pasivo		(156.000)				(156.000)
Regulación propiedades de inversión					3.797.676	3.797.676
Baja de Cuentas por cobrar relacionada					(5.610)	(5.610)
Impuestos diferidos					(4.108)	(4.108)
Saldos NIIF al 31 de diciembre de 2010	3.000	-	671	(122.301)	3.787.957	3.669.327

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

CONCILIACION AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICION 31 DE DICIEMBRE DE 2.011	APORTES SOCIOS	APORTES SOCIOS FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL
				RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS POR ADOPCION A NIIF POR PRIMERA VEZ	
Saldos nec al 31 de diciembre de 2011	3.000	156.000	671	(90.981)		68.690
Ajustes INICIO periodo de transicion:						
Reclasificación al pasivo		(156.000)			-	(156.000)
Regulación propiedades de inversión					3.797.676	3.797.676
Baja de Cuetas por cobrar relacionada					(5.610)	(5.610)
Impuestos diferidos					(4.108)	(4.108)
Ajustes final periodo de transicion:						
Regulación propiedades de inversión				35.727		35.727
Ajuste de inversiones financieras al costo amortizado				2.112		2.112
Ajuste de préstamos al costo amortizado				(1.863)		(1.863)
Baja de Crédito Tributario de Impuesto a la Renta				(2)		(2)
Provisión de vacaciones				(12)		(12)
Valuación de inversiones en acciones al Valor Razonable				(545)		(545)
Impuestos diferidos				15.977		15.977
Pérdida actuarial por jubilación patronal y desahucio				(81)		(81)
Impuestos diferidos de pérdida actuarial				19		19
Saldos NIIF al 31 de diciembre de 2011	3.000	-	671	(39.649)	3.787.957	3.751.979

c) Reconciliación entre el resultado integral total bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2011:

Reconciliación entre la utilidad bajo NEC y el resultado bajo NIIF	Resultado neto 31- dic-11
Utilidad del ejercicio Bajo NEC	31.320
Regulación propiedades de inversión	35.727
Ajuste de inversiones financieras al costo am	2.112
Ajuste de préstamos al costo amortizado	(1.863)
Baja de Crédito Tributario de Impuesto a la R	(2)
Provisión de vacaciones	(12)
Valuación de inversiones en acciones al Valo	(545)
Impuestos diferidos	15.977
Pérdida actuarial por jubilación patronal y de	(81)
Impuestos diferidos de pérdida actuarial	19
Resultado neto bajo NIIF	82.652

d) Explicaciones de los principales ajustes efectuados en la transición a las NIIF

- **Regulación propiedades de inversión:**

En sus estados financieros bajo NEC a la fecha de transición, la compañía mantenía propiedades inmobiliarias dentro Propiedades, Planta y Equipo.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Estas propiedades se mantienen para arrendamiento o plusvalía, por lo que fueron reclasificadas al grupo de la NIC 40, Propiedades de Inversión.

De acuerdo con la mencionada norma, el reconocimiento inicial es al costo y la medición posterior puede ser al costo o al valor razonable. La compañía ha elegido el modelo del costo para la medición posterior, que según la norma incluye el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible, por lo que el costo fue recalculado con tales desembolsos.

Adicionalmente, fueron recalculadas las depreciaciones acumuladas, en base a las vidas útiles y valores residuales determinados por expertos independientes calificados y revisados y aprobados por la Administración.

Por otra parte se contabilizaron como parte de las propiedades de inversión, las construcciones de locales comerciales realizados por partes relacionadas en virtud de contratos de concesión comercial suscritos entre las partes, cuya duración es de siete años contados a partir del momento de la terminación de la obra. Estos contratos le dan a la Compañía (la concesionaria) en el transcurso de ese período el derecho de operar por su cuenta y a su total beneficio los locales comerciales construidos, sin tener que pagar ningún valor por la concesión comercial durante los siete años, al final de los cuales existe el compromiso de devolver la posesión y el manejo de los inmuebles objeto de los contratos a favor de la parte concedente y a partir de ese momento correrá la obligación del pago de valores mensuales de concesión que serán registrados con cargo al resultado del periodo en el que la Compañía obtenga el beneficio.

La aplicación de los conceptos antes señalados generó un incremento patrimonial a la fecha de transición de US\$ 3'797.676 y un mayor cargo al final del período de transición de US\$ 35.727.

- **Baja de Cuentas por Cobrar Relacionada**

En relación a las cuentas por cobrar relacionadas a la fecha de transición existe un saldo por cobrar a la empresa Agrysuport (sociedad relacionada) por un valor de US\$ 5.610, este valor que se dio de bajo aplicando la NIC 39 en vista de que el mismo no iba a ser recuperado.

El efecto de esta aplicación fue una disminución en el patrimonio a la fecha de transición de US\$ 5.610.

- **Ajuste de inversiones financieras al costo amortizado y Valuación de inversiones en acciones al Valor Razonable**

Las inversiones y acciones adquiridas por la Compañía, a la fecha de transición fueron remediadas al costo amortizado y al valor razonable con cambios en resultados respectivamente, incluyendo la valuación por deterioro, en función de lo determinado por la NIC 39.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

a) Ajuste de Inversiones Financieras al costo amortizado

En este sentido las inversiones se han determinado como Inversiones Financieras mantenidas hasta el vencimiento considerando que tienen una fecha de vencimiento fijada y sus pagos son de cuantía fija, además la Compañía tiene la intención efectiva y además, la capacidad, de conservar hasta su vencimiento. Se debe considerar también que las obligaciones fueron clasificadas en corrientes y no corrientes.

Estas inversiones fueron valoradas al costo amortizado que es el importe al que fue valorado inicialmente el activo financiero, más los reembolsos del principal, utilizando el método del interés efectivo.

El efecto de esta aplicación fue un incremento patrimonial a la fecha de transición de US\$ 2.112.

b) Valuación de inversiones en acciones al valor razonable

Las acciones según la NIC 39 fueron considerados como Inversiones a valor razonable con cambio en resultados.

En este caso la Compañía realizó una valuación del instrumento financiero con la base de datos de la Bolsa de Valores para cotizar el valor de la acción y realizar el ajuste pertinente.

El efecto de esta aplicación fue una disminución en el patrimonio a la fecha de transición de US\$ 545.

- Vacaciones del personal

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 19, los beneficios a corto plazo deben reconocerse, sin descontarse, cuando un empleado haya prestado sus servicios a una entidad durante el periodo contable. Al realizar la aplicación de esta norma a la fecha de transición, no hubo afectación pero en el año 2011 se produjo una disminución del patrimonio de US\$ 11,66.

- Impuestos diferidos

El ajuste conciliatorio de impuesto a la renta diferido consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que generan diferencias temporarias entre las bases contables y tributarias de la Compañía. Esta situación generó un reconocimiento por impuestos diferidos por US\$ 4.108,00 (disminución patrimonial) a la fecha transición y un incremento cargado del año 2011 de US\$ 15.977,00 relacionados con los siguientes conceptos:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

<u>Descripción</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inversiones financieras al costo amortizado	(486)	
Regulación préstamos bancarios	429	
Propiedades de Inversión	(15.205)	
Vacaciones de Personal	3	
Pérdidas tributarias no compensadas	31.236	
Activar en el 2010 propiedad de Latacunga		(3.597)
Corregir valor y deprec. Acumu. Propied Dos Hemisferios		(511)
Total	15.977	(4.108)

- Reclasificación de ganancias y pérdidas actuariales

De acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 19, las ganancias y pérdidas actuariales de obligaciones por beneficios definidos, deben ser registradas en el patrimonio y presentadas en el ORI (Otro Resultado Integral).

Este concepto no está contemplado en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo que en el año 2011 el efecto de las ganancias y pérdidas actuariales de ese ejercicio de la provisión por Jubilación Patronal y Desahucio fueron reclasificadas de resultados al patrimonio y presentadas en el ORI dentro del Estado de Resultados Integral por un monto de US\$ 81.

5. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIF) no Adoptadas

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, 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 2012:

- NIIF 9 (modificada en 2010): Aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2015. introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja; 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. Para los cambios en el valor razonable de pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito de la deuda en otro resultado integral creara o incrementara la asimetría contable. 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.

- NIIF 10: Estados financieros consolidados, y su enmienda “Entidades de inversión”: Emitida el 12 de mayo de 2011. Establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando la entidad controla una o

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

más entidades; esta norma reemplaza los requisitos de consolidación establecidos en la SIC-12 Consolidación – Entidades de cometido específico y en la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. Si bien la norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013, se aconseja su aplicación anticipada. La NIIF 10 se basa en los principios existentes para identificar al concepto de control como el factor determinante para establecer si una entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la sociedad controladora. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde esto es difícil de evaluar.

- NIIF 11 - Acuerdos conjuntos: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable a ejercicios que se inicien el o después del 1ro de enero de 2013; prevé reflejar de una manera más realista las implicaciones de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo, en lugar de su forma jurídica (como es el caso actualmente). La norma está enfocada en resolver las inconsistencias en la exposición de los acuerdos conjuntos al exigir un método simple para registrar las participaciones en entidades controladas de forma conjunta.

- NIIF 12 - Exposición de intereses en otras entidades: Emitida el 12 de mayo de 2011, es una norma nueva y completa que trata sobre los requisitos de exposición para todos los tipos de interés en otras entidades, incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, y entidades asociadas y estructuras no consolidadas. Es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se aconseja su aplicación.

- NIIF 13 - Medición del valor razonable: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2013, establece una sola estructura para la medición del valor razonable cuando es requerido por otras normas. Esta NIIF aplica a los elementos tanto financieros como no financieros medidos a valor razonable. Valor razonable se define como “el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición”.

- NIC 19 - Beneficios a empleados: la enmienda incluye un número de mejoras específicas a la Norma, esta versión modificada de NIC 19 es efectiva para los ejercicios que comienzan el 1ro. de enero de 2013.. Los principales cambios están referidos a:

- ✓ eliminar el “método corredor”, requiriendo a las entidades reconocer todas las ganancias y pérdidas que surgen en el período;
- ✓ racionalizar la presentación de cambios en los activos y pasivos del plan;
- ✓ mejorar los requisitos de exposición, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficio y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.

- NIC 32 y NIIF 7 - Enmienda sobre compensación de activos financieros con pasivos financieros: La enmienda 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, según los cuales una entidad aplicará esas modificaciones a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

- Mejoras a las NIIF emitidas en 2012: Incluyen mejoras a las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 34 Información Financiera Intermedia. Aplicable a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

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.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

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:

<u>Obligación</u>	<u>2013</u>
Instituciones Financieras:	
Banco Internacional	498.830
Total	498.830

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.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

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.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 fue como sigue:

Detalle	2012	2011	2010
Bancos	37.670	10.687	-
Total	37.670	10.687	-

La Compañía al cierre del período no presenta restricciones de efectivo y equivalentes de efectivo.

8. Otros Activos financieros

El saldo de activos financieros – inversiones, al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se compone como sigue:

Detalle	2012	2011
<u>Otros Activos Financieros corrientes</u>	120.019	197.813
Inversiones corrientes (1)	120.019	197.813
<u>Otros Activos Financieros no corrientes</u>	630.969	631.783
Inversiones no corrientes (2)	211.337	304.975
Acciones (3)	419.632	326.808
Total	750.988	829.596

(1) La composición de las inversiones corrientes que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2012, 2011, es el siguiente:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

2.012

Detalle	Tasa efectiva anual	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Plazo en días	Monto	Interes por Cobrar	Total
Obligaciones							
Anglo Automotriz	7,75%	10-ene-11	01-ene-16	1.817	19.427	1.176	20.603
Centuriosa	8,89%	08-dic-11	21-may-15	1.260	9.769	192	9.960
Ecuanave	7,28%	08-dic-11	15-feb-16	1.530	4.145	144	4.289
Envases del Litoral	7,73%	11-ene-11	05-ene-16	1.820	19.502	1.078	20.581
Rosado	6,54%	14-sep-11	07-sep-16	1.820	8.082	90	8.172
Ryc	8,65%	10-ene-11	26-nov-14	1.416	4.932	80	5.012
Ryc	8,67%	10-ene-11	20-dic-14	1.440	14.861	102	14.963
Ryc	8,79%	08-dic-11	22-nov-14	1.080	9.843	161	10.004
Tia	6,88%	26-ago-11	30-jul-16	1.800	10.909	483	11.392
Norperti	8,79%	20-nov-11	20-ago-14	1.004	14.795	248	15.044
Subtotal					116.265	3.754	120.019

2.011

Detalle	Tasa efectiva anual	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Plazo en días	Monto	Interes por Cobrar	Total
Obligaciones							
Anglo Automotriz	7,75%	10-ene-11	01-ene-16	1.817	19.148	1.505	20.653
Centuriosa	8,89%	08-dic-11	21-may-15	1.260	9.714	187	9.901
Diners Club	5,23%	12-ene-11	07-ene-12	360	38.045	1.922	39.967
Ecuanave	7,28%	08-dic-11	15-feb-16	1.530	3.860	439	4.299
Envases del Litoral	7,73%	11-ene-11	05-ene-16	1.820	19.227	1.412	20.640
Logros	5,66%	13-ene-11	08-ene-12	360	40.436	2.205	42.641
Moeller	7,62%	19-ene-11	14-ene-12	360	10.064	137	10.201
Rosado	6,54%	14-sep-11	07-sep-16	1.820	8.089	114	8.203
Ryc	8,65%	10-ene-11	26-nov-14	1.416	4.874	119	4.993
Ryc	8,67%	10-ene-11	20-dic-14	1.440	14.750	153	14.903
Ryc	8,79%	08-dic-11	22-nov-14	1.080	9.796	159	9.955
Tia	6,88%	26-ago-11	30-jul-16	1.800	10.845	614	11.458
Subtotal					188.848	8.966	197.813

(2) La compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 presenta el detalles de las inversiones mantenida como no corrientes:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Detalle	Tasa efectiva anual	Fecha emisión	Fecha vencimiento	2012	2011
Obligaciones					
Anglo Automotriz	7,75%	10-ene-11	01-ene-16	46.077	66.680
Centuriosa	8,89%	08-dic-11	21-may-15	15.046	25.007
Ecuanaive	7,28%	08-dic-11	15-feb-16	9.595	13.884
Envases del Litoral	7,73%	11-ene-11	05-ene-16	45.998	66.579
Rosado	6,54%	14-sep-11	07-sep-16	22.255	30.427
Ryc	8,65%	10-ene-11	26-nov-14	5.029	10.041
Ryc	8,67%	10-ene-11	20-dic-14	15.017	29.980
Ryc	8,79%	08-dic-11	22-nov-14	10.051	20.055
Tía	6,88%	26-ago-11	30-jul-16	30.939	42.323
Norperti	8,79%	20-nov-11	20-ago-14	11.330	
Total				211.337	304.975

Estas inversiones fueron valoradas al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

- (3) La composición de las acciones que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2012, 2011, es el siguiente:

Detalle	Actividad	País	No. Acciones	2012	2011
Cervecería Nacional CN S.A.	Elaboración de cervezas	Ecuador	3.918	166.515	84.210
Holcim Ecuador S.A.	Hormigones en general	Ecuador	300	19.203	5.701
Sociedad Agrícola e Industria San Carlos	Producción de azúcar	Ecuador	11.667	16.450	11.600
Industrias Ales C.A.	Comercialización aceites	Ecuador	23.908	40.644	54.811
Corporación Favorita C. A.	Supermercados	Ecuador	37.618	154.234	150.660
Cristalería del Ecuador Cridesa S.A.	Fabricación recipientes vidrios	Ecuador	4.600	22.586	19.826
Total				419.632	326.808

Estas acciones valuadas al valor razonable con cambio en resultados.

En este caso la Compañía realizó una valuación del instrumento financiero con la base de datos de la Bolsa de Valores para cotizar el valor de la acción y realizar el ajuste pertinente.

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - neto

El saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 fue como sigue:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Detalle	2012	2011	2010
Cientes (1)	4.851	1.338	4.206
Otras Cuentas por Cobrar (2)	750.200	-	10
Total	755.051	1.338	4.216

- (1) Las ventas que realiza la Compañía son prácticamente de contado (5 días de plazo) pero al 31 de diciembre de 2012 existe un saldo pendiente por la gestión de cobro que no fue oportuna, este saldo es cobrado en los primeros días del mes de enero del 2.013.
- (2) El saldo registrado en las otras cuentas por cobrar responden a un valor entregado como anticipo para la compra de una propiedad inmobiliaria ubicada en la Luz.

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. La Compañía tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el periodo.

A continuación se indican las transacciones realizadas con partes vinculadas durante los años terminados al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010:

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

El detalle de las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010:

Detalle	2012	2011	2010
Cuentas por cobrar relacionadas (1)	39.874	9.540	43.949
Total	39.874	9.540	43.949

- (1) La composición de todas las cuentas por cobrar a relacionadas, que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010, es el siguiente:

Detalle	Naturaleza de la relación	2012	2011	2010
Mega Santamaría S.A.	Entidad baja control comun	39.874	1.912	43.949
Empacadora Granos del Campo S.C. (Entidad baja control comun		-	7.628	-
Total		39.874	9.540	43.949

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo por cobrar a compañías relacionadas representan el saldo pendiente de cobro generado principalmente por servicio de arrendamiento que durante el año ascendieron a US\$39.874; (US\$9.540,00 durante el año 2011).

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

Un detalle de la composición de todas las cuentas por pagar a relacionadas que mantiene la Compañía al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 es el siguiente:

Detalle	2012	2011	2010
Cuentas x pagar relacionadas Corriente	2.579.308	-	8.800
Cuentas x pagar relacionadas no corriente	6.711.139	6.011.139	3.946.671
Total	9.290.448	6.011.139	3.955.471

- Cuentas por Pagar relacionadas corrientes:

Detalle	Naturaleza de la relación	2012	2011	2010
Empacadora Granos del Campo S.C.(Entidad bajo control común	-	-	8.800
Inmobiliaria Leo S.C.C. (2)	Entidad bajo control común	168.000	-	-
Pastrano Mariana (1) (2)	Familiar cercano	1.940.189	-	-
Barrera Sandra (1)	Accionista	471.119	-	-
Total		2.579.308	-	8.800

(1) Al 31 de diciembre de 2012 el saldo por pagar a relacionadas incluye el saldo pendiente de pago originado en la adquisición del bien inmueble ubicado en Chillogallo (Supermercado Santamaría) a la Ing. Sandra Barrera y la Sra. Mariana Pastrano por un valor total de US\$ 1'756.900.

(2) Al 31 de diciembre de 2012 el saldo por pagar relacionadas incluye préstamos por US\$ 822.408; que fueron solicitados para la adquisición del inmueble ubicado en Guamaní y para realizar las transferencias de dominio de las dos propiedades compradas en el año 2012.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

- Cuentas por Pagar relacionadas no corrientes:

Detalle	Naturaleza de la relación	2012	2011	2010
Barrera Sandra	Accionista	1.540.380	1.440.380	804.093
Barrera Angelita	Accionista	961.703	761.703	547.893
Barrera María Fernanda	Accionista	1.061.703	861.703	547.893
Barrera Javier	Accionista	1.011.663	811.663	547.893
Inmobiliaria Leo S.C.C.	Entidad bajo control común	151.364	151.364	151.364
Comercial Mery S.C.C.	Entidad bajo control común	67.845	67.845	67.845
Pilataxi Vicente	Familiar cercano	85.000	85.000	85.000
Pastrano Mariana	Familiar cercano	1.831.481	1.831.481	1.194.688
Total		6.711.139	6.011.139	3.946.671

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo por pagar a relacionadas incluye lo siguiente:

- ✓ El saldo pendiente de pago originado por préstamos otorgados por US\$ 5'953.823; los mismos que han sido utilizados para la adquisición del inmueble de Conocoto (Sangolqui) y Chillogallo, para la compra de acciones e inversiones entre otros.
- ✓ La adquisición de dos bienes inmuebles por US\$ 457.477 el primero ubicado en Los Pinos y Jazmines y el segundo en la Versalles y Ramirez Dávalos.
- ✓ La compra de acciones de los socios por US\$ 299.839 en Cervecería Nacional, Corporación Favorita, Industrias Ales y Sociedad Agrícola San Carlos.

Se debe considerar que estos valores no tienen un plazo definido para su cancelación.

c) Transacciones con personal clave de la Compañía

La Compañía es administrada por un Directorio compuesto por cinco miembros, los cuales permanecen por un periodo de cinco años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos. El Directorio fue elegido en Junta General Extraordinaria Universal de Socios del 06 de agosto de 2009.

Las remuneraciones del Directorio por los años 2012 y 2011 corresponden básicamente a la Gerente General de la Compañía la señora Mariana Pastrano y fueron las siguientes:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Detalle	2012	2011
Beneficios Corto Plazo	6.000	1.500
Total	6.000,00	1.500,00

11. Propiedades de Inversión

El movimiento de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fue como sigue:

	2.012			
	Saldo a 31/12/11	Adiciones	Ventas / bajas	Saldo libros al 31/12/12
No depreciables				
Propiedad de Inver Terrenos	5.249.135	2.995.783		8.244.918
Total no depreciables	5.249.135	2.995.783	-	8.244.918
Depreciables				
Propiedad de Inver Edificios	4.853.672	2.848.914		7.702.586
(-) Depre. Acumu P.I. Edificios	(210.963)	(113.640)		(324.603)
Total depreciables	4.642.709	2.735.274	-	7.377.983
TOTAL PROPIEDAD DE INVERSION	9.891.844	5.731.057	-	15.622.901

	2.011			
	Saldo a 31/12/10	Adiciones	Ventas / bajas	Saldo libros al 31/12/11
COSTO				
No depreciables				
Propiedad de Inver Terrenos	4.604.321	644.814		5.249.135
Total no depreciables	4.604.321	644.814	-	5.249.135
Depreciables				
Propiedad de Inver Edificios	4.632.777	220.895		4.853.672
(-) Depre. Acumu P.I. Edificios	(124.620)	(86.343)		(210.963)
Total depreciables	4.508.157	134.552	-	4.642.709
TOTAL PROPIEDAD DE INVERSION	9.112.478	779.366	-	9.891.844

La Compañía no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre ítems de propiedades de inversión.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Los valores razonables de mercado de las propiedades fueron obtenidas mediante un informe de valuación realizado por tasadores independientes reconocidos, utilizando técnicas y metodología incorporada en la NIC 40 – Valor Razonable de una propiedad. No se toman en cuenta futuras modificaciones, ni proyectos de ampliación y mejora.

A continuación el detalle de los valores razonables de las propiedades de inversión comparados con el costo al 31.diciembre.2012:

Detalle	Ubicación	Valor en Libros	Valor Razonable
Terrenos			
Latacunga	Latacunga (Av. Eloy Alfaro y 5 Junio	438.106	453.023
Occidental	Av. Occidental y Frco. Rumihurco	2.041.124	2.069.760
Dos Hemisferios	Versalles y Ramirez Davalos	6.338	2.672
Calderón	Panamericana Norte y Av. Simón B	1.321.723	4.254.651
Sangolquí	García Moreno y Av. General Enriquez	135.873	216.899
Cayambe	Calle Ascázubi entre Junin y Sucre	661.156	502.154
Granos de Campo	Los Pinos N53-232 y De los Jazminez	360.849	490.068
Conocoto	Carretera Conocoto - Sangolqui	251.285	212.569
Chillogallo	Av. Mariscal Sucre S30-40 y Coronado	32.680	11.370
Mega - Chillogallo	Av. Mariscal Sucre S30-40 y Coronado	819.144	656.059
Tumbaco	Av. Interoceánica y Juan Montalvo	1.637.457	3.090.110
Guamaní	Lote J ubicado Parroquia Chillogallo	539.182	466.323
Total Terrenos		8.244.918	12.425.658

Detalle	Ubicación	Valor en Libros	Valor Razonable
Edificios			
Latacunga	Latacunga (Av. Eloy Alfaro y 5 Junio	667.243	598.120
Dos Hemisferios	Versalles y Ramirez Davalos	75.444	16.267
Calderón	Panamericana Norte y Av. Simón B	2.367.685	3.186.946
Cayambe	Calle Ascázubi entre Junin y Sucre	1.229.738	1.365.709
Granos de Campo	Los Pinos N53-232 y De los Jazminez	214.599	578.917
Mega - Chillogallo	Av. Mariscal Sucre S30-40 y Coronado	951.650	2.112.094
Tumbaco	Av. Interoceánica y Juan Montalvo	1.871.624	2.583.252
Total Edificios		7.377.983	10.441.305

12. Obligaciones financieras

Un detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 es como sigue:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Entidad	Operación	Monto de préstamo	Fecha de inicio	Fecha Venc.	Tasa	Saldos al 2012		Saldos al 2011		Saldos al 2010	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Créditos Locales</u>											
Banco Internacional	000245426	1.500.000	01/12/2010	15/11/2013	7,50%	498.830	-	499.825	497.483	483.193	995.445
Total Obligaciones						498.830	-	499.825	497.483	483.193	995.445

El banco Internacional por el crédito otorgado emitió un pagare a la orden con vencimientos sucesivos a su favor por el valor de 1'500.000, los pagos de la cuotas son mensuales y debitados directamente de la cuenta corriente.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 es la siguiente:

Detalle	2012	2011	2010
Seguridad Social	212	168	0
Otras Cuentas por Pagar (1)	4.380	4.376	56.391
Total	4.592	4.544	56.391

(1) El saldo al 31 de diciembre de 2012 incluye el valor de US\$ de 3.700 que corresponde a una garantía por arriendo entregada por la Cooperativa Cooprogreso.

14. Provisiones por beneficios a empleados

La composición de las provisiones por beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, es la siguiente:

Detalle	2012	2011	2010
Vacaciones	12	12	0
Décimo Tercero	24	23	0
Décimo Cuarto	122	22	0
Participación Trabajadores (1)	34.258	7.338	0
Total	34.417	7.395	0

A continuación el movimiento de las provisiones por beneficios a empleados por los años 2012 y 2011:

Detalle	2012				Saldo al 31-12-2012
	Saldo al 31-12-2011	Provisión	Pago	Ajuste	
Vacaciones	12	146	(134)	(12)	12
Décimo Tercero	23	293	(292)		24
Décimo Cuarto	22	292	(192)		122
Participación Trabajadores	7.338	34.258	(7.338)		34.258
Total	7.395	34.990	-7.956	-12	34.417

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Detalle	2011				Saldo al 31-12-2011
	Saldo al 31-12-2010	Provisión	Pago	Ajuste	
Vacaciones	0	12	0		12
Décimo Tercero	0	23	0		23
Décimo Cuarto	0	22	0		22
Participación Trabajadores	0	7.338	0		7.338
Total	0	7.395	0	0	7.395

(1) Participación de trabajadores en las utilidades

De conformidad con disposiciones legales del Ecuador, 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 2012 y 2011 son como sigue:

Detalle	2012	2011
Saldos al comienzo del año	7.338	-
Pagos efectuados	(7.338)	
Participación Trabajadores del año	34.258	7.338
Saldos al final del año	34.258	7.338

15. 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 23% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de la conciliación tributaria al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Detalle	2012	2011
Resultado antes de participación trabajadores e impue	228.389	84.335 (1)
Menos: 15% Participación trabajadores	-34.258	-7.338
Resultado antes de impuesto a la renta	194.130	76.997
Más: Gastos no deducibles	107.721	1.169
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		0
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos		0
Menos: Otras rentas exentas	(41.306)	
Efectos por conversión a NIIF (2)		-35.417
Amortización de pérdidas tributarias anteriores	(65.136)	
Beneficio discapacitados		
Base imponible para impuesto a la renta	195.409	42.749
Impuesto a la renta	44.944	10.260
Impuesto a la renta causado	44.944	10.260
Anticipo calculado	29.381	9.289
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el ar	44.944	10.260
Tasa impositiva nominal	23,00%	24,00%
Tasa impositiva efectiva	31,93%	-7,42%
Menos crédito tributario por:		
Anticipos de impuesto a la renta	(9.005)	(3.541)
Retenciones de impuesto a la renta	(32.997)	(20.375)
Impuesto a la renta por pagar	2.942	(13.657)
Impuesto a la renta corriente	44.944	10.260
Impuesto a la renta diferido	17.045	(15.977)
Gasto impuesto a la renta del año	61.990	-5.717

- (1) El resultado neto del año 2011 difiere del presentado en la declaración de impuesto a la renta del año 2011 debido a que en los presentes estados financieros se incluyen las cifras bajo NIIF y no bajo NEC, que fue la base normativa de presentación de los estados financieros en dicho año. Los saldos en NIIF al 2011 se presentan para fines comparativos.
- (2) Comprende los ajustes por NIIF que de acuerdo al criterio de la administración y sus asesores tributarios no son contemplados para la base de cálculo del impuesto a la renta de la Compañía. El gasto por Impuesto a las Ganancias en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

ejercicio sobre el Resultado Antes de Impuestos (RAI), por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	2012		2011	
	Valor	%	Valor	%
Tasa impositiva nominal	44.650	23,00%	18.479	24,00%
Más:				
Gastos no deducibles	19.907	10,25%	281	0,36%
Efecto por variación de tasas	-839	-0,43%	-842	-1,09%
Regulación del AID por uso de amortizaci	15.688	8,08%	-31.236	-40,57%
Ajustes NEC a NIF 2011 en resultados no re	0	0,00%	7.602	9,87%
Efecto por valuación de acciones al VR	4.798	2,47%		
Amortización de Pérdidas	-14.981	-7,72%		
Bajo CT IR 2008	2.267	1,17%		
Menos:				
Deducciones especiales	0	0	0	0
Dividendos exentos	9.500	4,89%	0	0
Tasa impositiva efectiva	61.990	31,93%	-5.717	-7,42%

b) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 el saldo por pagar de los Impuestos corrientes tiene la siguiente composición:

Detalle	2012	2011	2010
Iva por Pagar	1.984	982	1.179
Retención Iva por Pagar 30%	-	1	-
Retención Iva por Pagar 70%	8	15	-
Retención Iva por Pagar 100%	-	-	214
Retención Imp. Renta 1%	-	0	-
Retención Imp. Renta 2%	2	4	35
Retención Imp. Renta 10%	-	-	179
IR. Por Pagar del Ejercicio	2.942		
Total	4.936	1.001	1.607

c) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010, es el siguiente:

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Detalle	2012	2011	2010
Activos por Impuestos Diferidos			
AID Pasivos por Obligaciones Financie	-	429	-
AID Por Beneficios a empleados	33	21	-
AID Por Crédito Tributario de IR	16.286	4.897	2.269
AID Por Pérdidas Tributarias	15.548	31.236	-
Total	31.868	36.583	2.269

Detalle	2012	2011	2010
Pasivos por Impuestos Diferidos			
PID Por Activos Financieras	-	486	-
PID Por Otros Activos	18.474	19.313	4.108
Total	18.474	19.799	4.108

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Compañía estima de acuerdo a las proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.

El movimiento de las cuentas de impuesto diferido fue como sigue:

Detalle	2012		2011	
	Activo por impuesto diferido	Pasivo por impuesto diferido	Activo por impuesto diferido	Pasivo por impuesto diferido
Saldo al inicio del año	36.583	(19.799)	2.269	(4.108)
Cargo a resultados:				
Pasivos por Obligaciones Financieras	(429)		429	
Por Beneficios a empleados	12		21	
Por Crédito Tributario de IR	11.389		2.628	
Por Pérdidas Tributarias	(15.688)		31.236	
Por Activos Financieras		486		(486)
Por Otros Activos		840		(15.205)
	(4.715)	1.325	34.314	(15.691)
Saldo al final del año	31.868	(18.474)	36.583	(19.799)

d) Contingencias

A la fecha de este informe no se ha realizado la revisión por parte de las autoridades tributarias de las declaraciones de impuesto a la renta de ningún año.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

e) Dividendos

De acuerdo a la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador de 23 de diciembre del 2009 a partir del ejercicio tributario 2010 se encontrarán exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

Mediante Acta de Junta General de socios celebradas en las siguientes fechas se ha tomado la decisión de no distribuir las utilidades a los accionistas y dejar registrado en la contabilidad de la Compañía como utilidades de no distribuidas.

Fecha de Acta	Ejercicio Económico
28 de marzo del 2010	2.009
28 de abril del 2011	2.010
20 de abril del 2012	2.011

A continuación el movimiento de las utilidades no distribuidas al 31 de diciembre del 2012:

No.	Nombre	% Accion	Utilidades	Utilidades	Utilidades	Total General
			2009	2010	2011	
1	Barrera Pastrano Angelita del Roc	25%	3.187	5.180	7.439	15.805
2	Barrera Pastrano Sandra Maritza	25%	3.187	5.180	7.439	15.805
3	Barrera Pastrano Eduardo Javier	25%	3.187	5.180	7.439	15.805
4	Barrera Pastrano María Fernanda	25%	3.187	5.180	7.439	15.805
TOTALES:		100%	12.747	20.718	29.754	63.219

16. Obligaciones por beneficios Post- empleo

Provisión por Jubilación Patronal

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, hubieran prestado servicios continuado o ininterrumpidamente, 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.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Bonificación por Desahucio

El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

Detalle	2012	2011
<u>Jubilación patronal</u>		
Saldo inicial	55	0
(+) Provisión	71	55
	126	55
<u>Bonificación por desahucio</u>		
Saldo inicial	26	0
(+) Provisión	139	26
	165	26
Total	291	81

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

Detalle	2012	2011
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

Los importes reconocidos en el balance se han determinado como sigue:

Detalle	2.011						
	Saldo al 31-12-10	Costo laboral	Costo financiero	(Ganancia) pérdida actuarial	Beneíficos pagados	Reducciones y liquidaciones	Saldo al 31-dic-11
Provisión para Jubilación Patronal	0	0	0	55	0	0	55
Provisión por desahucio	0	0	0	26	0	0	26
Total	0	0	0	81	0	0	81

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

Detalle	2.012						
	Saldo al 31-12-11	Costo laboral	Costo financiero	(Ganancia) pérdida actuarial	Beneíficos pagados	Reducciones y liquidaciones	Saldo al 31-dic-12
Provisión para Jubilación Patronal	55	68	4	(1)	0	0	126
Provisión por desahucio	26	142	2	(5)	0	0	165
Total	81	210	6	-6	0	0	291

Los importes reconocidos en el Otro Resultado Integral en los años 2012 y 2011 son los siguientes:

Detalle	2012	2011
(Ganancias) pérdidas actuariales reconocidas en Otro Resultado Integral:		
Jubilación patronal	(1)	55
Desahucio	(5)	26
Total	(6)	81

17. Patrimonio de la Compañía

Capital Social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 es de tres millones quinientos cinco mil doscientos cuarenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$3.505.240), dividido en tres millones quinientos cinco mil doscientos cuarenta (3.505.240) acciones nominativas, ordinarias e indivisibles de un dólar (US\$1,00) cada una y derecho a un voto.

Al 31 de diciembre del 2011 el capital de la Compañía estaba constituido por 3.000 acciones ordinarias, con un valor nominal de US\$1 cada una. (3.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1 cada una en el 2010).

Un detalle del movimiento de acciones en los años 2012, 2011 y 2010 es como sigue:

Detalle	Valor		
	Cantidad de acciones	unitario por acción	Valor total del Capital
Saldo al 31 de diciembre del 2010	3.000	1	3.000
Saldo al 31 de diciembre del 2011	3.000	1	3.000
Incremento de capital por aporte de bien inmueble (1)	3.502.240	1	3.502.240
Saldo luego de capitalización	3.505.240	1	3.505.240
Saldo al 31 de diciembre del 2012	3.505.240	1	3.505.240

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

(1) Mediante Junta General y Universal de Accionistas de fecha 17 de febrero del 2012, se decide aumentar el Capital Social en US\$3.499.240, producto de la adquisición del inmueble compuesto de terreno y construcción, ubicado en Tumbaco y en el que actualmente funciona el Supermercado Mega Santamaría de propiedad de los cuatro socios.

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.

La Compañía realizó la apropiación de la reserva legal en el año 2010 de US\$ 671 y en el año 2012 por US\$ 1.566 dando un total de apropiación de reserva legal de US\$ 2.237

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 acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionistas, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

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:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de la Compañía 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.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

18. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

Detalle	2012	2011
Servicio Arrendamiento	420.297	254.689
Total	420.297	254.689

La composición del rubro de otros ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Detalle	2012	2011
Otros Ingresos	0	6
Intereses Inversiones	30.059	28.382
Dividendos en Acciones	41.306	-
Total	71.365	28.389

19. Gastos

El detalle de los gastos de administración y ventas por su naturaleza por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

Detalle	2012	2011
Depreciación Propiedad de Inversion	113.640	86.343
Sueldos y Beneficios Sociales	11.618	2.053
Gastos Valuación al VR con cambio en resultados	20.862	545
Honorarios Profesionales y Comisiones	4.570	680
Impuestos, Contribuciones y Otros	37.988	8.976
Mantenimientos y Reparaciones	1.200	-
Otros Gastos	3.664	5.928
Servicios Básicos	647	-
Suministros y Materiales	138	51
Total	194.327	104.576

20. Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no ha presentado ningún juicio pendiente ni a la fecha de cierre ni a la fecha de autorización del balance.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de nuestro informe 31 de julio del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

22. 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 Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Nota 7	37.670	10.687
Clientes y Otras Cuentas por Cobrar	Nota 9	755.051	1.338
Cuentas por Cobrar partes Relacionadas	Nota 10 a)	39.874	9.540
Otros Activos Financieros	Nota 8	120.019	197.813
Activos por impuestos corrientes		0	13.657
Total activo corriente		952.614	233.036
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de Inversión	Nota 11	15.622.901	9.891.844
Otros Activos Financieros	Nota 8	630.969	631.783
Activos por Impuestos diferidos	Nota 15 c)	31.868	36.583
Total activos no corrientes		16.285.738	10.560.210
TOTAL ACTIVO		17.238.352	10.793.245
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Proveedores y Otras Cuentas por Pagar	Nota 13	4.592	4.544
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	Nota 10 b)	2.579.308	0
Provisión por Beneficios Empleados	Nota 14	34.417	7.395
Obligaciones Financieras C/P	Nota 12	498.830	499.825
Pasivos por Impuestos Corrientes	Nota 15 b)	4.936	1.001
Total pasivo corriente		3.122.084	512.764
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	Nota 10 c)	6.711.139	6.011.139
Provision por Beneficios Empleados	Nota 16	291	81
Pasivos por Impuestos Diferidos	Nota 15 c)	18.474	19.799
Obligaciones Financieras L/P	Nota 12	0	497.483
Total pasivo no corriente		6.729.904	6.528.502
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		7.386.365	3.751.979
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		17.238.352	10.793.245

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Mariana de Jesus Pastrano
Representante Legal

Ing. Mónica Chuquilla T.
Contadora

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL POR FUNCIÓN
POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A)

ESTADO DE RESULTADOS

	Nota	2012	2011
INGRESOS OPERACIONALES	Nota 18	420.297	254.689
UTILIDAD BRUTA		<u>420.297</u>	<u>254.689</u>
Otros ingresos de actividades ordinarias	Nota 18	71.365	28.389
Gastos de administración	Nota 19	(194.327)	(104.576)
Gastos financieros		(68.947)	(94.167)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LAS GANANCIAS		<u>228.389</u>	<u>84.335</u>
Participación laboral			
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS		228.389	84.335
Impuesto a la Renta		61.990	(5.717)
Participación Trabajadores		34.258	7.338
RESULTADO DEL PERÍODO		<u>132.141</u>	<u>82.714</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Ganancias (Perdidas) Actuariales por planes de beneficios definidos		5	(62)
OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>5</u>	<u>(62)</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u><u>132.146</u></u>	<u><u>82.652</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Mariana de Jesus Pastrano
Representante Legal

Ing. Mónica Chuquilla T.
Contadora General

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de los E.U.A)

Nota	Capital social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Resultados Acumulados			Total
				Resultados acumulados	Resultados Netos	Adopción NIF por Primera vez	
Saldos al 31 de diciembre del 2010	3.000		671	(122.301)		3.787.957	3.669.327
Aporte Capital Socios	-						
Resultado integral total					82.652		82.652
Saldos al 31 de diciembre del 2011	3.000	-	671	(122.301)	82.652	3.787.957	3.751.979
Aportes para futuras capitalizaciones	3.502.240						3.502.240
Apropiación de Reserva Legal			1.566	(1.566)			-
Resultado integral total					132.146		132.146
Saldos al 31 de diciembre del 2012	3.505.240		2.237	(123.867)	214.797	3.787.957	7.386.365

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Mariana de Jesus Pastrano
Representante Legal

Ing. Mónica Chuquilla T.
Contadora General

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO
POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en dólares de EUA)

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobros por ventas de bienes y prestación de servicios	386.450	291.967
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(47.514)	(14.573)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(18.599)	(1.828)
Intereses pagados		
<i>Efectivo provisto por operaciones</i>	✔ <u>320.337</u>	✔ <u>275.565</u>
Impuesto a las ganancias pagado	(42.002)	(23.917)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(4)	(53.784)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	✔ <u>278.332</u>	✔ <u>197.865</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
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	77.794	(502.788)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	✔ <u>(645.875)</u>	✔ <u>(1.667.468)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por préstamos a largo plazo	868.000	2.055.669
Pagos de préstamos	(567.111)	(575.377)
Otras entradas (salidas) de efectivo	93.638	
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	✔ <u>394.527</u>	✔ <u>1.480.291</u>
DIFERENCIA EN TIPO DE CAMBIO (DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	✔ 26.983	✔ 10.687
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	✔ 10.687	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	✔ <u>37.670</u>	✔ <u>10.687</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Mariana de Jesus Pastrano
Representante Legal

Ing. Mónica Chuquilla T.
Contador General

Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO
UTILIZADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en dólares de EUA)

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	228.389	84.335
Partidas de conciliación entre el resultado neto y los flujos de efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	113.640	86.343
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados	20.862	545
Ajustes por gastos en provisiones	216	
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		2
Ajustes por gasto por participación trabajadores		
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		
Resultado Conciliado	<u>363.106</u>	<u>171.225</u>
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Incremento (disminución) en cuentas por cobrar clientes	(33.847)	37.278
Incremento (disminución) en otras cuentas por cobrar		10
Incremento (disminución) en anticipos de proveedores		
Incremento (disminución) en inventarios		
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	993	10
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(41.998)	(76.548)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(7.192)	225
Incremento (disminución) en otros pasivos	(2.731)	65.665
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>278.332</u>	<u>197.865</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Mariana de Jesus Pastrano
Representante Legal

Ing. Mónica Chuquilla T.
Contador General