

**INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

**1. ANTECEDENTES**

La compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 16 de enero del 2007, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, Doctor Roberto Salgado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 16 de mayo del 2007.

La compañía Perfilam Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de julio de 1976, ante el Notario Quinto del Cantón Quito, Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 6 de julio de 1978.

La compañía Dimaaluminio Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 21 de octubre de 1996, ante el Notario Décimo Segundo del Cantón Quito, Doctor Jaime Nollivos Maldonado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de noviembre de 1996.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía de Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., celebrada el 31 de mayo del 2010 resolvió transformar la Sociedad a Compañía Anónima, codificar sus estatutos, cambiar la denominación de la compañía por Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., denominación aprobada por la Superintendencia de Compañías, la fusión por absorción y aumento de capital con las empresas Perfilam Cía. Ltda. y Dimaaluminio Cía. Ltda. De igual forma aprobó las bases de la fusión por absorción, tanto para la compañía absorbente como para las absorbidas, se fusionarán aplicando el valor de mercado a los activos tangibles e intangibles, aceptó el traspaso a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a valor de mercado, en bloque, a título universal todos los activos y pasivos de las compañías absorbidas, conoció el aumento de capital como producto de la fusión, aprobó la reforma de su estatuto social y, autorizó a su Representante Legal para que realice las gestiones acordadas.

El 29 de diciembre del 2010 la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.II.DJCPT.E.Q.10.004228, mediante la cual aprueba la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda. en Sociedad Anónima; el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., simultáneamente la fusión por absorción con las compañías Perfilam Cía. Ltda. (Absorbida) y Dimaaluminio Cía. Ltda. (Absorbida), el aumento de capital por efecto de la fusión de US\$. 5.000 a US\$. 73.700; la adopción de nuevos estatutos de la compañía absorbente; y la disolución sin liquidación de las compañías absorbidas en los términos constantes en las referidas escrituras.

**2. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA**

Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. es una Sociedad Anónima constituida en la República del Ecuador el 21 de julio del 2010, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en el País o en cualquiera del exterior. La compañía tiene como objeto desarrollar actividades relacionadas con la construcción y edificación, aplicando sistemas constructivos, modulares; así como la industrialización de partes y piezas, aplicadas a la construcción y áreas afines y complementarias. La compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas, acordes con su objeto social.

**3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de la compañía Innovación Inmobiliaria Imoseiri S. A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la compañía, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a las NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

**Bases de preparación.-** Los estados financieros de la compañía Innovación Inmobiliaria Imoseiri S. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

**Efectivo y equivalentes de efectivo.-** Incluye caja, certificados de depósito a plazo y depósitos mantenidos en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**Valuación de inventarios.-** Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado, menos todos los gastos de terminación y los gastos necesarios para la venta.

**Valuación de propiedad, planta y equipos.-** Propiedades al costo revaluado, maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos al costo de adquisición, el costo de maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de, 10 para maquinarias, equipos de oficina, muebles y enseres, 3 para equipos de computación y, 5 para vehículos.

**Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas de propiedad, planta y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de maquinaria comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de la maquinaria.

**Medición posterior al reconocimiento.-** Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

**Valuación de propiedades de inversión.-** La propiedades de inversión se encuentra valuadas a valor razonable, considerado como costo atribuido.

**Propiedades de inversión.-** Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta.

**Inversiones en acciones.-** Se registran a su valor nominal, constituye acciones que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles.

**Activo intangible.-** Los activos intangibles se presentan al valor razonable, establecido mediante valoración practicada en el año 2008 por los peritos calificados Acurio & Asociados S. A.

**Reconocimiento de los 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.

**Venta de bienes.-** Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

**Prestación de servicios.-** Los ingresos por servicios, neto de descuentos concedidos son reconocidos en el estado de resultado integral en el período en que se presta el servicio, lo cual sucede generalmente al momento de la emisión de la factura.

**Costos y gastos.-** Los costos y gastos se registran al costo histórico. Dichos costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**Obligaciones por beneficios definidos.-** Se registran en resultados del ejercicio, en base a los correspondientes cálculos matemáticos actuariales, efectuados por un profesional independiente.

**Deterioro del valor de los activos.-** Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

#### **Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

**Flujo de efectivo de entradas y salidas.-** El efectivo mantenido en caja, certificación de depósito y depósitos en cuentas corrientes, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

**Flujo de efectivo en actividades de operación.-** Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

**Flujo de efectivo en actividades de inversión.-** Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.-** Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

**Impuesto corriente.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad contable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**Impuestos corrientes y diferidos.-** Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**Activos financieros.-** Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

#### **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

**Baja de un pasivo financiero.-** La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

**Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.-** La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros no tendrán un impacto importante sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la compañía son preparados de acuerdo a las NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultados integrales.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF.

#### **Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la compañía**

**Estimaciones.**- La NIIF 1 establece que las estimaciones de la compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta excepción también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

#### **Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipos:**

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipos 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.

#### **Activos y pasivos por impuestos diferidos:**

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

#### **Obligaciones por beneficios definidos:**

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 "Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

#### **Valor justo de activos y pasivos:**

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

#### **Valor justo de propiedad, planta y equipos:**

La Compañía ha determinado el valor justo de propiedad, planta y equipos significativos como parte del proceso de adopción de las NIIF.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

#### **Provisiones:**

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

#### **Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía**

**Uso del valor razonable como costo atribuido.-** La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedad, planta y equipo, activo intangible y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedad, planta y equipos, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedad, planta y equipos, activo intangible y propiedad de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por un perito profesional independiente, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de ítems de propiedad, planta y equipos, la compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

**Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador**

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultados integrales y flujos de efectivo previamente informados de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

**Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011**

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
	.....(en U.S. dólares).....	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1,506,625	2,075,671
Regulación provisión cuentas incobrables	(10,839)	2,886
Regulación provisión inventarios	(6,102)	
Regulación depreciaciones propiedad, planta y equipos	(125,013)	(109,089)
Regulación provisión jubilación patronal	(78,863)	(6,310)
Regulación bonificación por desahucio	(12,446)	(254)
Regulación retenciones en la fuente años anteriores	(9,917)	
Impuestos diferidos	<u>53,650</u>	<u>27,064</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>1,317,095</u>	<u>1,989,968</u>

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

	Diciembre 31,..... 2012	2011	Enero 1, 2011
	.....(en U.S. dólares).....		
Caja	1,200	1,300	974
Bancos		20,280	15,162
Certificados de depósito	<u>-</u>	<u>1,112</u>	<u>36,928</u>
Total	<u>1,200</u>	<u>22,692</u>	<u>53,064</u>

**6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

	Diciembre 31,..... 2012	2011	Enero 1, 2011
	.....(en U.S. dólares).....		
Clientes	169,990	175,680	109,264
Menos provisión cuentas incobrables	<u>(14,180)</u>	<u>(14,471)</u>	<u>(747)</u>
Total	<u>155,810</u>	<u>161,209</u>	<u>108,517</u>

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares).....		
Saldo al inicio del año	14,471	747	3,632
Provisión		13,724	
Bajas	<u>(291)</u>	<u>-</u>	<u>(2,885)</u>
Saldo al final del año	<u>14,180</u>	<u>14,471</u>	<u>747</u>

## 7. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares).....		
Proyectos inmobiliarios en ejecución (1)	722,885	569,053	706,847
Materiales de construcción	149,045	196,721	77,893
Inventarios en proceso	30,184	31,225	18,658
Provisión por deterioro	<u>(12,634)</u>	<u>(6,102)</u>	<u>-</u>
Total	<u>889,480</u>	<u>790,897</u>	<u>803,398</u>

(1) Constituyen Proyectos inmobiliarios que hasta el 31 de diciembre del 2012, 2011 y el 1 de enero del 2011 se encontraban en diferentes etapas de avance de obra.

Un detalle de Proyectos inmobiliarios en ejecución, es el siguiente:

	Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares).....		
Ninallacta	310,561	318,076	706,847
El Portón de Casa Grande	404,059	237,286	
Armonía	5,120	10,546	
Fundación Futuro	2,289	2,289	
Otros	<u>856</u>	<u>856</u>	<u>-</u>
Total	<u>722,885</u>	<u>569,053</u>	<u>706,847</u>

## 8. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares).....		
Anticipos proveedores	252,601	29,486	135,123
Crédito tributario	567	22,212	97,835
Cheques protestados		13,151	
Garantías	53,889	2,489	16,296
Otros	<u>15,976</u>	<u>2,605</u>	<u>40,867</u>
Total	<u>323,033</u>	<u>69,943</u>	<u>290,121</u>

## 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de propiedad, planta y equipos, es como sigue:

	Diciembre 31.....		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en U.S. dólares)		
Terrenos	112,740	112,740	112,740
Edificios	359,915	359,915	359,915
Muebles y enseres	37,453	37,453	37,453
Maquinarias y equipos	193,576	191,403	191,068
Equipo de computación	34,116	31,055	27,390
Vehículos	34,873	34,873	34,873
Herramientas	2,426	2,426	2,426
Adecuaciones	278	327	327
Total al costo	775,377	770,192	766,192
Menos depreciación acumulada	349,388	305,193	261,788
Propiedad, planta y equipos, neto	425,989	464,999	504,404

Los movimientos de propiedad, planta y equipos, fueron como sigue:

	Diciembre 31,.....			Diciembre 31, .....		Enero 1,
	2012	Adiciones	Bajas	2011	Adiciones	2011
	(en U.S. dólares)					
Costo:						
Terrenos	112,740			112,740		112,740
Edificios	359,915			359,915		359,915
Muebles y enseres	37,453			37,453		37,453
Maquinarias y equipos	193,576	2,173		191,403	335	191,068
Equipo de computación	34,116	3,061		31,055	3,665	27,390
Vehículos	34,873			34,873		34,873
Herramientas	2,426			2,426		2,426
Adecuaciones	278	-	49	327	-	327
Total	775,377	5,234	49	770,192	4,000	766,192
Depreciación acumulada:						
Saldo al inicio del año	305,193			261,788		177,755
Depreciación del año	44,244			43,405		
Bajas	(49)					
Ajustes NIIF	-			-		84,033
Saldo al final del año	349,388			305,193		261,788
Propiedad, planta y equipos, neto	425,989			464,999		504,404

## 10. PROPIEDAD DE INVERSION

En el mes de marzo del año 2011 la compañía contrató los servicios profesionales de un perito independiente, debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías, para que realice el avalúo del terreno ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón Milagro - Naranjito, antigua hacienda "San Miguel", sector banco de arena, con una superficie de 58.954,77 metros. El efecto por el avalúo practicado originó un incremento de US\$. 208.140,61, el cual fue registrado en la cuenta patrimonial denominada reserva por valuación. La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedad de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedad de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable.

Según lo estipulado en la escritura de compra venta, celebrada el veinte y nueve de agosto del 2011, en dicho predio se llevará a cabo el Proyecto habitacional denominado "El Portón de Casa Grande", el mismo que fue aprobado por el Ilustre Municipio del Cantón Milagro el 26 de julio del año 2011.

#### 11. INVERSIONES EN ACCIONES

Constituye inversión que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles, cuyo valor asciende a US\$. 19.797, correspondientes al título numero 3584 por 3 acciones, cada una de US\$. 6.599.

#### 12. ACTIVO INTANGIBLE

**Sistema Constructivo Multiespacio 2000.-** En el año 2008, la empresa Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., contrató con la compañía Acurio & Asociados S. A., peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, la valoración de un sistema de construcción denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000. Como resultado de dicha valoración, la empresa Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., registró a valor presente el mencionado sistema de construcción por un valor de US\$. 2.446.836,09.

Dicho activo se presenta en los estados financieros de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., en razón que el 29 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañía emitió la Resolución No. SC.II.DJCPTE.Q.10.004228, mediante la cual aprobó la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., en Sociedad Anónima y el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

#### 13. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de activo por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Cuentas por cobrar	1,816	2,126	
Propiedad, planta y equipos	26,116	28,753	26,181
Inventarios	1,437	1,404	
Retenciones en la fuente	38,787	67,105	33,886
Obligaciones por beneficios definidos	<u>5,616</u>	<u>19,549</u>	<u>1,575</u>
Total	<u>73,772</u>	<u>118,937</u>	<u>61,642</u>

#### 14. PRESTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS

Un detalle de préstamos y sobregiros bancarios, es el siguiente:

	Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Banco Pichincha, operación No. 0111524100, a una tasa de interés anual del 11,20% con vencimiento a 294 días plazo.		11,523	95,203
Banco Pichincha, operación No. 0152242800, a una tasa de interés anual del 11,20% con vencimiento a 176 días plazo.	4,224		
Sobregiros bancarios	<u>48,497</u>	<u>64</u>	<u>14,031</u>
Total	<u>52,721</u>	<u>11,587</u>	<u>109,234</u>

### 15. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,..... <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Proveedores	264,366	175,299	189,819
Tarjeta crédito Visa	2,930	1,898	
Impuestos	7,971	51,548	12,882
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	7,093	4,883	13,249
Sueldos y comisiones	25,736	4,968	1,634
Anticipos clientes	120,880	289,756	578,464
Otros	<u>64,651</u>	<u>11,031</u>	<u>251</u>
Total	<u>493,627</u>	<u>539,383</u>	<u>796,299</u>

### 16. PRESTAMOS CON TERCEROS

Un resumen de préstamos con terceros, es como sigue:

	Diciembre 31,..... <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Portón de Casa Grande			25,000
Diego Jarrin	28,184	38,652	26,529
Carlos Yate			20,000
Julio Aguilar Zambrano	10,000	10,000	10,000
Marcia Vaca Castillo	10,000	10,000	10,000
Patricio Dueñas	20,141	20,141	
José Gabriel Chávez		7,057	9,249
Alejandro Jarrin			86,103
Héctor Chávez	<u>57,790</u>	<u>58,480</u>	<u>59,319</u>
Total	<u>126,115</u>	<u>144,330</u>	<u>246,200</u>

### 17. GASTOS ACUMULADOS

Un detalle de gastos acumulados, es el siguiente:

	Diciembre 31,..... <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Decimo tercer sueldo	1,960	1,589	1,423
Decimo cuarto sueldo	3,398	3,521	2,442
Fondo de reserva	<u>671</u>	<u>522</u>	<u>5,365</u>
Total	<u>6,029</u>	<u>5,632</u>	<u>9,230</u>

## 18. PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Constituyen préstamos recibidos de personas naturales los cuales fueron garantizados mediante pagarés, firmados por el Representante Legal de la compañía, con vencimientos diferentes hasta diciembre del año 2015.

Un detalle de préstamos a largo plazo, es el siguiente:

	.....Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
<b>PRÉSTAMOS GARANTIZADOS CON PAGARÉS:</b>			
Cristina Bakker	1,504,601	1,296,111	
Alejandro Jarrin Sánchez	501,156	370,754	64,901
Servarep	116,123	107,325	
Marcia Vaca Castillo	327,147	138,571	349,150
Fccig Ecuador S. A.	52,654	11,684	
Hipathia Vaca	78,171	72,181	
María Eugenia Vivanco	75,953	72,020	
Hugo Jarrin	62,754	56,754	70,000
Soledad Jarrin	49,804	45,477	46,866
Prolingua			548,674
Carlos Yate	<u>51,856</u>	<u>50,057</u>	<u>50,000</u>
Total	<u>2,820,219</u>	<u>2,220,934</u>	<u>1,129,591</u>

### OTROS PRÉSTAMOS:

Pablo Cuvi	100,000	100,000	
Iván Macías	692,361	704,999	
Fernando Rojas	15,418		
Ricardo Oña	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	-
Total	<u>3,677,998</u>	<u>3,075,933</u>	<u>1,129,591</u>

Los préstamos contratados devengan tasas de interés variables, las mismas que no superan la tasa de interés legal establecida por el Banco Central del Ecuador para operaciones crediticias.

## 19. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de obligaciones por beneficios definidos, es como sigue:

	.....Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Jubilación patronal	105,040	78,862	6,311
Bonificación por desahucio	<u>13,371</u>	<u>12,446</u>	<u>254</u>
Total	<u>118,411</u>	<u>91,308</u>	<u>6,565</u>

**Jubilación Patronal.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleados que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero del 2011, la compañía tiene registrada provisiones por dicho concepto, sustentadas en estudios actuariales, preparados por profesionales independientes, basado en el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. Para el cálculo actuarial se consideró una tasa anual de descuento del 5 %.

Los movimientos de jubilación patronal, fueron como sigue:

	.....Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Saldo al inicio del año	78,862	6,311	
Provisión	<u>26,178</u>	<u>72,551</u>	<u>6,311</u>
Saldo al final del año	<u>105,040</u>	<u>78,862</u>	<u>6,311</u>

**Bonificación por desahucio.-** De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por el empleador o por el empleado, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero del 2011, la compañía tiene registrada provisiones por dicho concepto, sustentada en estudios actuariales, preparados por profesionales independientes.

Los movimientos de bonificación por desahucio, fueron como sigue:

	.....Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Saldo al inicio del año	12,446	254	
Provisión	<u>925</u>	<u>12,192</u>	<u>254</u>
Saldo al final del año	<u>13,371</u>	<u>12,446</u>	<u>254</u>

## 20. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un detalle de pasivos por impuestos diferidos, es como sigue:

	.....Diciembre 31,.....		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Cuentas por cobrar			<u>692</u>
Total			<u>692</u>

## 21. IMPUESTOS A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 23% sobre las utilidades sujetas a distribución, (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización, (14% para el año 2011). A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de los accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados.-** Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....	
Pérdida según estados financieros	(329,263)	(159,185)
Mas:		
Gastos no deducibles	<u>39,427</u>	<u>23,893</u>
Pérdida tributaria	<u>(289,836)</u>	<u>(135,292)</u>
Anticipo calculado (1)	<u>33,828</u>	<u>28,895</u>

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....	
Saldo al inicio del año	28,895	
Provisión	33,828	28,895
Pagos	<u>(28,895)</u>	
Saldo al final del año	<u>33,828</u>	<u>28,895</u>

#### Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

**Situación fiscal.-** De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando la empresa haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

**Determinación y pago del impuesto a la renta.-** El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5 % de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de sus anticipos por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

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

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

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un período de 5 años.

## **22. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital social.-** El capital social de la compañía asciende a US\$. 73.700 de los Estados Unidos de América, dividido en 73.700 acciones nominativas y ordinarias de US\$. 1,00 cada una.

**Aportes futura capitalización.-** Constituyen valores comprometidos por los accionistas de la compañía, los mismos que serán destinados para aumentar el capital social de la empresa.

**Reserva legal.-** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Resultados acumulados.-** Un resumen de resultados acumulados, es como sigue:

	.....Diciembre 31,..... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Pérdidas acumuladas	(2,355,410)	(1,977,061)	(928,814)
Resultados acumulados NIIF primera vez	(85,703)	(85,703)	(85,703)
Reservas según PCGA anteriores:			
Reserva por valuación	3,044,151	3,044,151	2,836,010
Reserva de capital	<u>39,613</u>	<u>39,613</u>	<u>39,613</u>
Total	<u>642,651</u>	<u>1,021,000</u>	<u>1,861,106</u>

**Resultados acumulados adopción NIIF primera vez.-** Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta resultados acumulados adopción NIIF primera vez, es como sigue:

	.....Diciembre 31..... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Regulación provisión cuentas incobrables	2,886	2,886	2,886
Regulación depreciaciones propiedad, planta y equipos	(109,089)	(109,089)	(109,089)
Regulación provisión jubilación patronal	(6,310)	(6,310)	(6,310)
Regulación bonificación por desahucio	(254)	(254)	(254)
Impuestos diferidos	<u>27,064</u>	<u>27,064</u>	<u>27,064</u>
Total	<u>(85,703)</u>	<u>(85,703)</u>	<u>(85,703)</u>

**Reserva por valuación.-** Representa el efecto neto de los ajustes efectuados, resultantes de la valuación de propiedad, planta y equipos, activo intangible y propiedad de inversión. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizado total o parcialmente o, utilizarse para compensar pérdidas.

Un detalle del saldo de la cuenta reserva por valuación, es como sigue:

	.....Diciembre 31,..... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....		
Sistema de Construcción Multiespacio 2000 (registro proveniente del cambio de denominación de la Compañía Icaecua)	2,446,836	2,446,836	2,446,836
Edificios:			
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	109,993	109,993	109,993
Calle la Isla N28-13 y Selva Alegre (registro proveniente de la fusión con Dimaaluminio)	46,908	46,908	46,908

**PROCESOS DE FUSIÓN**

.....Diciembre 31,..... Enero 1,.....  
2012                      2011                      2011

.....(en U.S. dólares).....

**Terrenos:**

Parque Industrial - Quito. Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	207,168	207,168	207,168
Cantón Milagro, Km.5.5 de la vía Milagro - Naranjito (ver Nota 10)	208,141	208,141	

**Vehículos:**

Registro proveniente de la fusión con Perfilam	<u>25,105</u>	<u>25,105</u>	<u>25,105</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,044,151</u></b>	<b><u>3,044,151</u></b>	<b><u>2,836,010</u></b>

**Reserva de capital-** Constituida en base a PCGA anteriores, incluye saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las últimas del ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo ni para pagar el capital suscrito no pagado.

**23. INGRESOS**

Un resumen de los ingresos de la Compañía, son como sigue:

	.....Diciembre 31,.....	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	.....en U.S. dólares).....	
Ingresos por venta de bienes	1,047,912	1,398,019
Ingresos por prestación de servicios	<u>453,026</u>	<u>365,395</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,500,938</u></b>	<b><u>1,763,414</u></b>

**24. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza, reportados en los estados financieros, es como sigue:

	.....Diciembre 31,.....	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	.....(en U.S. dólares).....	
Costo de ventas	1,173,907	1,477,480
Gastos administrativos	498,235	479,209
Gastos de venta	<u>7,351</u>	<u>10,666</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,679,493</u></b>	<b><u>1,967,355</u></b>

**25. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 29, 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

