

Inmobiliaria Torrevieja S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de
los Auditores Independientes*

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera (completas)
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Torre vieja S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Torre vieja S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Torreveja S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 20 de abril del 2012 y 25 de marzo del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF PYMES sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Deloitte & Touche
Quito, Mayo 29, 2013
Registro No. 019


Santiago Sánchez
Socio
Licencia No. 25292

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	<u>Enero 1,</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	7	1,247	1,733
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	1,572	95
Pasivos por impuestos corrientes	9	293	25
Ingresos diferidos	10	<u>753</u>	<u>108</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,865</u>	<u>1,961</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	7	1,048	
Ingresos diferidos	10	<u>5,677</u>	<u>2,161</u>
Total pasivos no corrientes		<u>6,725</u>	<u>2,161</u>
Total pasivos		<u>10,590</u>	<u>4,122</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	11	1	1
Utilidades retenidas		<u>913</u>	<u>743</u>
Total patrimonio		<u>914</u>	<u>839</u>
TOTAL		<u>11,504</u>	<u>4,866</u>

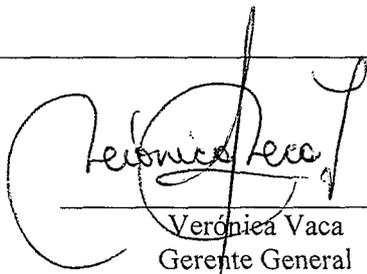

 Mónica Caño
 Contadora General

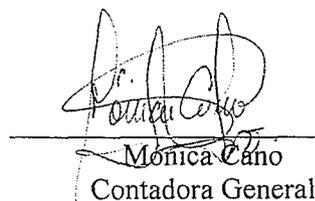
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
INGRESOS:			
Ingresos por concesión de locales e islas	10	189	
Ingresos por inversiones	12	74	
Otros ingresos		<u>31</u>	<u>—</u>
Total		294	-
Honorarios profesionales		(20)	(29)
Gastos por depreciación		(17)	
Contribuciones e impuestos		(18)	(7)
Costos financieros		(23)	(44)
Otros gastos, neto		<u>(6)</u>	<u>(9)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		210	(89)
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	9	<u>(40)</u>	<u>(6)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>170</u>	<u>(95)</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General

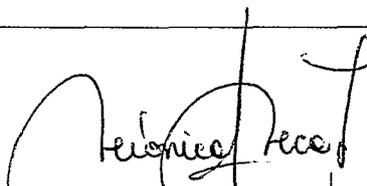

Mónica Caño
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 1 de enero de 2011	1	838	839
Pérdida del año	—	<u>(95)</u>	<u>(95)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1	743	744
Utilidad del año	—	<u>170</u>	<u>170</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>1</u>	<u>913</u>	<u>914</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General

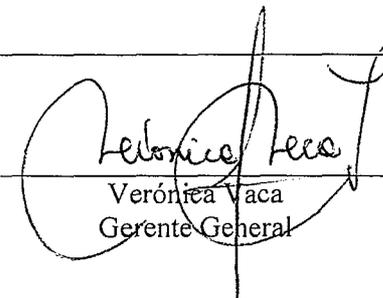

Mónica Cano
Contadora General

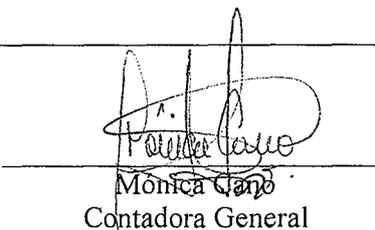
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Nota</u>	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		4,590	2,015
Pagos a proveedores		(626)	(43)
Intereses pagados		(42)	(20)
Impuesto a la renta		<u>(365)</u>	<u>(156)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>3,557</u>	<u>1,796</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por construcción de propiedades de inversión y efectivo utilizado en actividades de inversión	8	<u>(5,304)</u>	<u>(494)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento de préstamos y efectivo proveniente de actividades de financiamiento		<u>581</u>	<u>28</u>
EFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento (disminución) neto del año		(1,166)	1,330
Saldos al comienzo del año		<u>1,343</u>	<u>13</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO		<u>177</u>	<u>1,343</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO			
Cuentas por pagar por construcción de propiedades de inversión	<u>8</u>	<u>1,570</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía Inmobiliaria Torre Vieja S.A. se constituyó bajo escritura pública el 8 de enero del 2007 en el Ecuador y su actividad principal es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles.

Durante el año 2011, la Compañía inició la construcción del centro comercial “La Maltería” en la ciudad de Latacunga, en la provincia de Cotopaxi, el mismo que fue inaugurado el 18 de noviembre del 2012.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF PYMES por el año terminado el 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 PYMES para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Inmobiliaria Torre Vieja S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 20 de abril del 2012 y 25 de marzo del 2011, respectivamente, 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 Sección 35 *Transición de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de Inmobiliaria Torre Vieja S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

- 2.3 **Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales y del exterior.
- 2.4 **Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas 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.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de las propiedades de inversión y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Adicionalmente, el costo de construcciones que representan modificaciones a la estructura original del inmueble son capitalizadas, por su parte las secciones objeto de restitución son dadas de baja.

La vida útil para efectos de depreciación es 35 años para edificio y entre 10 y 15 años para maquinarias y equipos.

- 2.5 **Deterioro de activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

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

2.6.1 **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos 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.

2.6.2 **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.6.3 Impuestos corriente 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 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.
- 2.7 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
- El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.
- 2.8 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.
- 2.8.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- 2.9 Reconocimiento de 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.
- 2.9.1 Ingresos por concesiones** - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial La Maltería, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Ver Nota 10). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.
- 2.9.2 Ingresos por alquileres** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.8.1.
- 2.10 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los 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.
- 2.11 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 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 y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía principalmente mantiene cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.12.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

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

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

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

2.13 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

2.13.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

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

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

2.13.3 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.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PYMES)

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; y, 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. Adicionalmente, mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 se establece el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), para las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a estas Resoluciones, 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 NIIF PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF PYMES 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 PYMES 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
- Un incremento de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se ha aplicado una excepción obligatoria y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF PYMES que se establece en la Sección 35.

3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

- a) **Estimaciones** - La Sección 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF PYMES, 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 exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF PYMES.

Inmobiliaria Torrevieja S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) **Arrendamientos** - La exención de la Sección 35 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF PYMES contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

Inmobiliaria Torrevieja S.A. decidió utilizar esta exención y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición para determinar la existencia de arrendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

- b) **Impuestos diferidos** - De acuerdo con la Sección 35, no se requiere que una entidad que adopta por primera vez NIIF PYMES reconozca, en la fecha de transición, activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con la base fiscal y el importe en libros de cualquier activo o pasivo. La Compañía adoptó esta exención y no registró a la fecha de transición ningún activo o pasivo por impuesto diferido.

- c) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la Sección 35 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF PYMES, por la medición de una partida de propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La Sección 35 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades 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:

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

Inmobiliaria Torre vieja S.A. optó por la medición de una partida de propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizó este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable del referido activo fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma un nuevo valor inicial (Ver Nota 6.1).

3.3 Conciliación entre NIIF PYMES 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 PYMES sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Inmobiliaria Torre vieja S.A.

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

	Diciembre 31, <u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>(141)</u>	<u>(46)</u>
Ajustes por la conversión a NIIF PYMES:		
Costo atribuido a propiedades de inversión (1)	1,096	1,096
Costo amortizado de préstamos	<u>(19)</u>	<u>(19)</u>
<i>Subtotal</i>	1,077	1,077
Reclasificación por la conversión a NIIF:		
Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones y Subtotal (2)	<u>(192)</u>	<u>(192)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF PYMES	<u>744</u>	<u>839</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 - No existen diferencias entre el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, presentado según NIIF PYMES y el presentado según PCGA anteriores.

a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF PYMES:

(1) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES por US\$1 millón para ambos años.

(2) **Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a préstamos** - Según NIIF PYMES, los aportes de accionistas no representan instrumentos de patrimonio, por lo tanto, deben presentarse como un pasivo financiero. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el efecto de esta circunstancia fue la

reclasificación de los aportes para futuras capitalizaciones a préstamos por US\$192 mil.

- b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la Sección 35:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos a</u>	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
			<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
Terrenos	Incluido en propiedades	Incluido en propiedades de inversión	3,095	2,506
Crédito tributario de IVA e impuesto a la renta	Incluido en otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	174	6
Impuestos por pagar	Incluido en otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	25	

- 3.3.3 *Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011* - No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

ESPACIO EN BLANCO

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Clientes locales	119	254	
Anticipos a proveedores	<u>6</u>	—	<u>5</u>
Total	<u>125</u>	<u>254</u>	<u>5</u>

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	2011 <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo	9,969	3,095	2,506
Depreciación acumulada	<u>(17)</u>	—	—
Total	<u>9,952</u>	<u>3,095</u>	<u>2,506</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terreno	2,506	2,506	2,506
Edificios	6,347		
Maquinarias y equipos	1,099		
Construcciones en curso	—	<u>589</u>	—
Total	<u>9,952</u>	<u>3,095</u>	<u>2,506</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<i>Costo</i>					
Saldos al 1 de enero del 2011	2,506				2,506
Adiciones	—	—	—	<u>589</u>	<u>589</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	2,506	-	-	589	3,095
Adiciones				6,874	6,874
Transferencias	—	<u>6,359</u>	<u>1,104</u>	<u>(7,463)</u>	—
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>2,506</u>	<u>6,359</u>	<u>1,104</u>	—	<u>9,969</u>

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<i>Depreciación acumulada</i>					
Gasto por depreciación del año 2012 y saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>—</u>	<u>(12)</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>(17)</u>

6.1. **Aplicación del costo atribuido** - Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades de inversión y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Saldo según PCGA anteriores	... Enero 1, 2011... Ajuste al valor razonable (en U.S. dólares)	Costo atribuido
Terreno	<u>1,410</u>	<u>1,096</u>	<u>2,506</u>

7. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>			
Préstamo bancario (1)	1,053	1,091	1,067
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>			
Préstamos otorgados por accionistas (2)	<u>1,242</u>	<u>642</u>	<u>614</u>
Total	<u>2,295</u>	<u>1,733</u>	<u>1,681</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	1,247	1,733	1,681
No corriente	<u>1,048</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Total	<u>2,295</u>	<u>1,733</u>	<u>1,681</u>

- (1) Corresponde a un préstamo con un banco del exterior, con vencimiento en marzo del 2016 (marzo del 2012 para el año 2011) y que devenga una tasa de interés efectiva anual del 3.95%. El referido préstamo fue refinanciado en marzo del 2012 ampliando el plazo hasta el año 2016, el cual es considerado un nuevo pasivo financiero. Para el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, la Compañía estimó los flujos de efectivo teniendo en cuenta las condiciones contractuales del instrumento financiero

- (2) Corresponde a préstamos otorgados por los accionistas de la Compañía que no tienen plazos de vencimiento y no generan intereses.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Proveedores locales		95	10
Ekron Construcciones - compañía relacionada (1)	1,570		
Otros	<u>2</u>	—	—
Total	<u>1,572</u>	<u>95</u>	<u>10</u>

- (1) Corresponde a valores por pagar a Ekron Construcciones por la construcción del centro comercial “La Matería”, los cuales no tienen plazos de vencimiento ni intereses definidos.

9. IMPUESTOS

- 9.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto al Valor Agregado - IVA	755	21	
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>478</u>	<u>153</u>	<u>6</u>
Total	<u>1,233</u>	<u>174</u>	<u>6</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	228	17	
Retenciones de Impuesto a la Renta	65	6	
Otros	<u>—</u>	<u>2</u>	—
Total	<u>293</u>	<u>25</u>	<u>—</u>

9.2 **Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	210	(89)
Gastos no deducibles	19	50
Amortización de pérdida tributaria (3)	<u>(57)</u>	<u> </u>
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	<u>172</u>	<u>(39)</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>40</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (2)	<u>13</u>	<u>6</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>40</u>	<u>6</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 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).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, 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.

(3) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$59 mil y US\$116 mil, respectivamente.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

9.3 **Movimiento de la provisión de impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(153)	(6)
Provisión del año	40	6
Pagos efectuados	<u>(365)</u>	<u>(153)</u>
Saldos al fin del año	<u>(478)</u>	<u>(153)</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo pagado y retenciones en la fuente.

9.4 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

9.5 Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta

9.6 Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que el costo tributario en una eventual venta de los inmuebles es el costo asumido a la fecha de transición. Adicionalmente, considerando que la Compañía adoptó en la fecha de transición la exención de la Sección 35, que permite no registrar activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con las diferencias entre la base fiscal y saldos en libros de activos y pasivos, y considerando el referido decreto ejecutivo, no existen efectos en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012; por lo tanto, es impracticable efectuar registro alguno por concepto de impuestos diferidos.

10. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,269	2,269
Adiciones	4,350	
Reconocimiento como ingreso	<u>(189)</u>	<u> </u>
Saldos al fin del año	<u>6,430</u>	<u>2,269</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	753	108
No corriente	<u>5,677</u>	<u>2,161</u>
Total	<u>6,430</u>	<u>2,269</u>

11. PATRIMONIO

11.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

11.2 Utilidades retenidas (déficit acumulado) - Un resumen de las utilidades retenidas (déficit acumulado) es como sigue:

	Saldos a		Enero 1,
	... Diciembre 31, ...	2011	2011
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Déficit acumulado	(164)	(334)	(239)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	<u>1,077</u>	<u>1,077</u>	<u>1,077</u>
Total	<u>913</u>	<u>743</u>	<u>838</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

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

12. INGRESOS POR INVERSIONES

Corresponde a ingresos provenientes del arriendo operativo del Centro Comercial “La Maltería” a su compañía relacionada DK Management Services S.A. (Nota 13).

13. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

13.1 La Compañía como arrendador

13.1.1 Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de 29 meses con una compañía relacionada (DK Management Services S.A.). El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante el año 2012, el ingreso por arrendamiento de propiedades de inversión obtenido por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$74 mil.

14. COMPROMISOS FINANCIEROS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012, se detallan a continuación:

Contrato de Explotación Comercial - Con fecha 1 de agosto del 2012, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del centro comercial La Maltería, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión, prima mensual de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de Participación en Ventas y/o valor Mínimo Garantizado, prima mínima garantizada y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es de 2 años.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo (Ver Notas 3.2 (a) y 13).

Contratos de Concesión - La Compañía ha firmado 63 contratos por el derecho de acceso a los locales comerciales del Centro Comercial La Maltería, por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). El centro comercial cuenta con 65 locales comerciales y 17 islas.

15. 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 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en mayo 29 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

