



INMOPEVIMAL S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2013
Informe de los Auditores Independientes

 wondershare™

PDF Editor



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOPEVIMAL S.A.

Hemos auditado el estado de situación financiero que se adjunta de INMOPEVIMAL S.A., al 31 de diciembre del 2013, los correspondientes estados de resultado, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias, por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración

Los estados financieros y las notas explicativas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Opinión

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOPEVIMAL S.A., al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF).



wondershare™

PDF Editor



Párrafos de Énfasis

La compañía prepara sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de INMOPEVIMAL S.A., de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Quito - Ecuador, Abril 4 de 2014


Ldo. César Maldonado,
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286

 wondershare™

PDF Editor

Activos	Nota	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Activos Corriente			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	30.264	37.097
Inversiones corrientes	5	349.711	346.059
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	6	77.680	12.597
Comerciales			
Otras cuentas por cobrar	7	3.098.182	2.019.092
Anticipos entregados	8	331.890	-
Impuestos por recuperar	9	231.722	190.376
Gastos pagados por anticipado		46.281	23.881
Total Activos Corrientes		4.165.730	2.629.102
Activos No Corrientes			
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	10	638.210	1.508.195
Otros activos no corriente	11	6.969.863	4.335.922
Total Activos, No Corrientes		7.608.093	5.844.117
Activos Total		11.773.823	8.473.219

[Firma]
Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

[Firma]
CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.



INMOPEVIVAL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Patrimonio Neto y Pasivos		
Pasivos Corrientes		
Obligaciones bancarias	1.143.638	242.849
Cuentas por pagar	109.190	158.983
Citas cuentas por pagar	2.758.615	3.466.523
Pasivo por impuestos	29.489	51.231
Impuesto a la renta	41.352	31.995
Bonos empleados	55.401	84.562
Concesiones Locales Recreo Plaza	23.439	-
Total Pasivos Corrientes	4.181.124	4.036.143
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar largo plazo	1.473.903	1.307.334
Obligaciones bancarias	310.698	488.356
Concesiones Locales Recreo Plaza	162.402	-
Total Pasivos no Corrientes	1.947.003	1.805.690
Pasivos Total	6.108.127	5.841.833
Patrimonio Neto		
Capital social	1.000.000	1.000.000
Reservas		
Reserva Legal	163.143	120.502
Reserva Valuación Activos Fijos	2.666.841	-
Resultados acumulados	1.600.186	1.084.474
Utilidad del ejercicio	235.526	426.410
Total Patrimonio	5.665.696	2.631.386
Total Pasivos y Patrimonio	11.773.823	8.473.219


CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matrícula 14-199


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.

Estado de Resultados Integrales

(Expresado en Dólares americanos)
Años terminados en

Ingresos de actividades ordinarias

Gastos Operacionales
Utilidad en operación

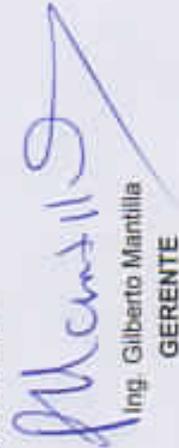
Otros ingresos

Utilidad o (Pérdida) antes de impuestos a la Renta

Impuesto a la Renta, estimado CORRIENTE

Utilidad neta

Utilidad por acción básica


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

NOTAS

	2013	2012
23	1.666.611	1.435.889
	<u>(1.444.118)</u>	<u>(1.059.618)</u>
	222.493	376.271
25	54.385	82.134
	<u>276.878</u>	<u>458.405</u>
16	(41.352)	(31.995)
	<u>235.526</u>	<u>426.410</u>

0,24

0,43


CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Evolución del Patrimonio neto
Al 31 de diciembre 2011 y 2012
(Expresado en dólares americanos)

Saldo al 31 de diciembre 2011 (NIIF)

Transferencia a Reserva Legal - 45.022 - (45.022) -

Transferencia a Resultados Acumulados - - 414.196 (414.196) -

Utilidad del Ejercicio - - - 426.410 426.410 426.410

Saldo al 31 de diciembre del 2012 (NIIF)

Transferencia a Reserva Legal 42.641 - (42.641) -

Retenciones del Fideicomiso - - 155.228 155.228

Participación Trabajadores - - (23.284) (23.284)

Transferencia a Resultados Acumulados - - 383.769 383.769

Reserva Valuación de Activos - - 2.666.841 2.666.841

Utilidad del Ejercicio - - - 235.526 235.526

Saldo al 31 de diciembre del 2012 (NIIF)

1.000.000 163.143 2.666.841 1.600.187 235.526 5.665.697

[Signature]
Gerente
Gilberto Mantilla
GERENTE

[Signature]
Contador
CPA Eduardo Yáñez Y.
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.



INMOPEVIMAL S.A.

Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	2013	2012
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	1.871.856	1.078.307
Efectivo utilizado en proveedores	(2.305.578)	(34.347)
Efectivo utilizado por empleados	(159.455)	(127.604)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	(793.175)	916.356
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado por compra de acciones	(3.653)	(346.059)
Efectivo utilizado en compras de activos fijos	(159.301)	(1.339.969)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(162.954)	(1.686.028)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo recibido en préstamos	782.728	-
Efectivo utilizado en el pago de préstamos	-	(1.160.750)
Efectivo recibido por otros pasivo financieros	166.568	1.956.699
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	949.296	795.949
Variación neta del efectivo en caja y bancos	(6.833)	26.277
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	37.097	10.820
Saldo final del efectivo en caja y bancos	30.264	37.097


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


 CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
 Matricula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

wondershareTM

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Conciliación

	2013	2012
Utilidad neta	235.526	426.410

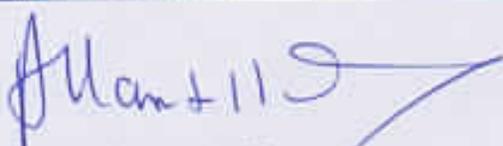
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación

Depreciaciones	52.765	38.842
Participación trabajadores en las utilidades	48.860	80.895
Impuesto a la renta	41.352	31.995

Cambios netos en el capital de trabajo	378.603	578.142
---	----------------	----------------

(Disminución) de cuentas por cobrar	(65.084)	217.549
Aumento otras cuentas por cobrar	15.942	(674.619)
Aumento anticipos	(331.890)	-
(Disminución) de impuestos	(41.345)	6.459
(Disminución) pagados por anticipados	(22.400)	-
(Disminución) de impuestos	(53.736)	-
(Disminución) cuentas por pagar	(49.793)	(113.870)
Aumento (Disminución) otras cuentas por pagar	(522.067)	902.695
(Disminución) beneficios empleados	(101.305)	-

Efectivo neto provisto por actividades de operación	(793.175)	916.356
--	------------------	----------------



Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE



CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.



wondershare™

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOPEVIMAL S.A. fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura publica del 26 de septiembre de 2008 ante el Notario Primero del este cantón y protocolizado el 20 de octubre del mismo año.

El objeto de la compañía es la administración de toda clase de inmuebles, la compraventa, el arrendamiento, la concesión de bienes muebles e inmuebles.

1.2 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y 2012, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 BASE DE PREPARACION

La compañía ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.



Wondershare

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NC 19	Enmienda. Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NC 27	Enmienda. Estados financieros consolidados y separados	1 de enero del 2013
NC 28	Enmienda. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	1 de enero del 2013
NIF 10	Enmienda. Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIF 11	Enmienda. Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIF 12	Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de enero del 2013
NIF 13	Mediciones a valor razonable	1 de enero del 2013
NIF 9	Enmienda. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2015

La Administración de la Compañía considera las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no afectan los estados financieros en el año de su aplicación.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

2.3 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2011 y 2012, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones se registrarán en el momento de conocida la variación, reconociendo dichos cambios en los correspondientes estados financieros conforme a las normas en vigencia para el efecto.



Wondershare

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.4 Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario. INMOPEVIMAL S.A. es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

2.5 Periodo contable

Los estatutos de la compañía definen el periodo de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre de cada año.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de abril de 2013.

2.6 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

El estado de situación financiera adjunto, presenta los saldos de acuerdo a la clasificación en función de sus vencimientos: corrientes los que se esperan realizar, venderlos o consumirlos en su ciclo normal de operación y no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo. En el caso de existir obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se clasificarán como pasivos a largo plazo.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja, y en bancos sin restricciones y las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

2.8 Activos y pasivos financieros

2.8.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros" y "cuentas



wondershare™

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

por pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

a) Préstamos y cuentas por cobrar

Corresponden a los deudores pendientes de pago por las ventas realizadas, estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Los documentos y cuentas por cobrar son contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción, siempre que sus vencimientos sean menores o iguales a tres meses.

b) Activos financieros disponibles para la venta.

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

c) Pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores y cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.8.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo, siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:



WonderShare™

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Medición posterior

a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Compañías relacionadas: Representadas principalmente por préstamos a compañías relacionadas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a empleados y terceras personas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros gastos (neto)" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Wondershare

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

- (i) Obligaciones financieras: Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues responden a condiciones de mercado.

- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

2.8.3 Estimación de deterioro para cuentas comerciales

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato del servicio.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. La administración consideró luego del análisis de las cuentas por cobrar, que todas son recuperables por lo que no se necesitó efectuar una provisión por este concepto.

2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.9 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.



Wondershare

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.10 Instalaciones, mobiliario y equipo

Para efectos de primera adopción, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En dicho sentido, determinó el valor razonable de propiedad, planta y equipo, ya que se identificó que su valor en libros según NEC, a la fecha de transición, no difería de forma importante de su valor razonable.

Los elementos de instalación, mobiliario y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de instalación, mobiliario y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, para la aplicación por primera vez, la administración consideró que la vida útil que presentan en los elementos de instalación, mobiliario y equipo se encuentran de acuerdo a la vida de uso.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

2.10.1 Depreciación acumulada

Las instalaciones, mobiliario y equipo han sido valoradas al costo histórico. Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal en función de la vida útil.

2.10.2 Deterioro de valor de activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.



wondershare™

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable, con cargo a resultados del período.

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre del 2012 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% en 1 de enero del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en noviembre del 2010 y vigente a partir de enero del 2012.

La administración de la compañía consideró reconocer impuesto diferido, solamente si existiere certeza razonable de que fueran recuperables las diferencias de imposición determinadas y en consecuencia no registró valor por este concepto.

2.12 Beneficios a los empleados

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

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.



wondershareTM

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.13 Provisiones

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Los ingresos por servicios se reconocen en los resultados del ejercicio de acuerdo a los contratos de arrendamiento y cuando los clientes han utilizado el espacio arrendado y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada.

2.15 Ingresos financieros

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo del capital de los préstamos.

2.16 Gastos de operación

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.



wondershare™

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

2.17 Estado de flujo de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

3. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

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

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación que la administración podrá considerar.

a. Riesgo de mercado

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

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

b.

Riesgo de tasa de interés TM

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a instituciones financieras, por lo cual tiene un riesgo de exposición a tasas de interés; esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

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

c. Riesgo de crédito

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

1. Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo, así como los depósitos a plazo mantenidos al vencimiento.

La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo y equivalente de efectivo está limitado debido a que los fondos están depositados en bancos de alta calidad crediticia, según las clasificaciones de las calificadoras de riesgo, lo cual se encuentra dentro de las políticas de inversiones vigentes de la Compañía.

2. Deudores por servicios

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

d.

Riesgo de liquidez **wondershare**TM

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. La Compañía mantiene activos exigibles, cuyos montos son suficientes para cubrir

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

e. Riesgo operacional

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

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

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

4. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2013	2012
Caja Dolares	a)	15.559	26.611
Caja Chica		300	300
Caja Asesores Legales		500	-
Produbanco	b)	7.757	8.900
Banco de Guayaquil	b)	1.262	1.262
Banco Internacional	b)	4.886	2.024
		<u>30.264</u>	<u>37.097</u>

a) La caja dólares está constituida por los valores recaudados, los mismos que son depositados al banco en un tiempo máximo en 24 horas.

b) Constituyen depósitos en las cuentas corrientes de libre disponibilidad.



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

5. Inversiones corrientes

Corresponde a acciones en tres compañías como se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Impacsa S.A.	4.447	795
Supertex S.A.	264	264
Equilainsa S.A.	345.000	345.000
	<u>349.711</u>	<u>346.059</u>

6. Comerciales

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Clientes	483	5.001
Arriendos	80.064	3.026
Publicidad	8.828	6.373
Centro Médico	10.391	-
Otros	(2.086)	(1.803)
	<u>77.680</u>	<u>12.597</u>

7. Otras cuentas por cobrar

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Fideicomiso Recreo Plaza	2.126.808	1.325.791
Ciudad Comercial El Recreo	-	372.409
Mantilla Alejandra	48.516	52.541
Mantilla Emilia	73.390	49.203
Mantilla Gilberto	197.721	149.017
Inmobiliaria Survenden S.A.	-	30.000
Mediocreco	597.024	-
Otras cuentas por cobrar	64.723	40.131
	<u>3.098.182</u>	<u>2.019.092</u>



Wondershare™

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

8. Anticipos entregados

Corresponde a valores entregados como anticipo para la adquisición de dos locales comerciales en el Centro Comercial el Recreo.

9. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2013	2012
Impuestos retenidos	a)	59.057	32.622
Iva Pagado	b)	44.073	57.049
Credito Tributario		76.368	70.449
Retención de IVA	b)	52.224	30.256
		<u>231.722</u>	<u>190.376</u>

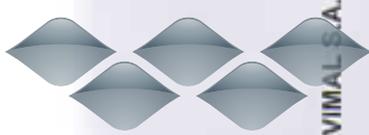
(a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

(b) Valores que son compensados en forma mensual con la declaración del impuesto al valor agregado.



wondershare™

PDF Editor



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

10. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Construcciones en curso	Edificio	Muebles y Enseres	Maquinaria y equipo	Vehículos	Equipos de Computación	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2011	97.504	-	5.526	13.482	89.889	7.626	214.027	(8.959)	207.068
Adiciones	(339.856)	297.320	-	-	95.374	7.419	1.339.969	(11.653)	1.328.316
Depreciación Leasing	-	-	-	-	(27.189)	-	(27.189)	-	(27.189)
Saldo al 31 diciembre 2012	1.037.360	297.320	5.526	13.482	199.074	15.045	1.526.807	(18.612)	1.508.195
Adiciones	-	36.655	4.362	-	115.651	2.413	159.301	(19.349)	139.952
Depreciación Leasing	-	-	-	-	(33.416)	-	(33.416)	-	(33.416)
Bajas y/o Ajustes	(839.605)	32.890	-	-	(69.596)	-	(976.521)	-	(976.521)
Saldo al 31 diciembre 2013	97.555	366.855	9.908	13.482	170.913	17.458	676.171	(37.961)	638.210

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

11. Otros activos no corrientes

Corresponde a los derechos fiduciarios que la compañía mantiene:

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Fideicomiso Recreo Plaza	6.319.883	3.685.922
Fideicomiso garantía Impacsa - Produbanco	650.000	650.000
	<u>6.969.883</u>	<u>4.335.922</u>

12. Obligaciones Bancarias

Se compone de:

Banco	No de Operación	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Interes	Capital	Parte Corriente	Obligaciones Largo Plazo
Internacional	316247	29/08/2011	13/08/2014	9,78%	500.000	124.035	-
Produbanco	CAR10100207122000	14/02/2013	08/08/2014	8,95%	300.000	300.000	-
Produbanco	CAR10100217012000	25/04/2013	11/08/2014	8,95%	300.000	300.000	-
Produbanco	CAR10100219703000	17/06/2013	05/08/2015	8,95%	40.000	13.210	15.850
Produbanco	CAR10100234089000	08/01/2013	07/11/2017	8,95%	440.000	106.392	294.848
Produbanco	CAR10100254250000	12/04/2013	08/08/2014	8,95%	300.000	300.000	-
Produbanco	CAR10100145426000	19/09/2011	11/06/2012	8,95%	-	69.598	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2013					1.880.000	1.213.235	310.698
Internacional	316247	29/08/2011	13/08/2014	9,78%	500.000	171.614	124.036
Produbanco	CAR1010099930000	28/09/2010	08/09/2013	8,95%	1.100.000	-	303.150
Produbanco	CAR10100138150000	06/07/2011	17/09/2013	8,95%	200.000	-	71.170
Produbanco						71.235	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2012					1.800.000	242.849	498.356



wondershare™

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

13. Cuentas por pagar

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Proveedores locales	8.921	26.983
Ferrol S.A.	100.269	132.000
	<u>109.190</u>	<u>158.983</u>

14. Otras cuentas por pagar

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Impacsa S.A.	2.199.827	1.733.199
Medirecreo S.A.	31.089	1.251.447
Desnal Cia. Ltda.	112.852	116.000
Supertex S.A.	-	60.000
Diego Terán	341.953	279.457
Dr. Manuel Naranjo	48.720	-
Varias cuentas por pagar	24.174	26.420
	<u>2.758.615</u>	<u>3.466.523</u>

15. Pasivos por impuestos

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
IVA en ventas	4.478	14.829
Retenciones de IVA	9.399	10.126
Retenciones en la fuente	15.612	26.276
	<u>29.489</u>	<u>51.231</u>

16. Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.



Wondershare PDF Editor

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Utilidad contable	325.738	539.300
15% participación Trabajadores	48.860	80.895
Mas - menos otros valores de conciliación	77.158	698.071
Base Imponible	<u>199.720</u>	<u>(239.666)</u>
Impuesto a la Renta	-	-
Anticipo del Impuesto a la Renta	a) <u>41.352</u>	<u>31.995</u>

- a) El contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año.

En el 2013 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado, el valor determinado como anticipo ya que este valor fue mayor al impuesto a la renta calculado que fue menor.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2012 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

Situación fiscal.- Los años 2009 al 2012, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

17. Beneficios empleados

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Beneficios Sociales	3.867	2.386
Sueldos por pagar	808	1.262
Participaciones Trabajadores	48.861	80.895
IESS por pagar	1.865	19
	<u>55.401</u>	<u>84.562</u>



wondershare™

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

18. Cuentas por pagar largo plazo

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Casville	1.160.234	1.160.234
Dirasemsa	312.994	146.425
Ing. Diego Terán	675	675
	<u>1.473.903</u>	<u>1.307.334</u>

19. Concesiones Locales Recreo Plaza

Corresponde a varios contratos de sesión de derechos de oficinas ubicadas en la torre medica del Centro Comercial El Recreo, entregadas por la compañía Medirecreo S.A. a Inmopevimal S.A.

20. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es de US \$ 1.000.000 dividido en 1.000.000 participaciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US \$ 1 cada una.

21. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

22. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables.

23. Gastos por naturaleza

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:



wondershare™

PDF Editor

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Descripción	Gastos operacionales	
	2,013	2,012
Remuneraciones y beneficios	107.011	101.208
Comisiones	30.983	30.259
Depreciación, Amortizaciones y provisión	52.785	42.493
Honorarios profesionales	806.458	564.497
Impuestos y contribuciones	30.985	26.957
Reparación y mantenimiento	25.306	13.913
Arriendo mercantil	-	6.926
Gastos de viaje	21.465	8.690
Seguros	69.395	19.621
Servicios públicos	19.254	17.792
Publicidad y propaganda	14.674	25.581
Gastos financieros	123.850	152.601
Otros	131.247	49.080
	<u>1.433.393</u>	<u>1.059.618</u>

24. Otros Ingresos

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Intereses ganados	12.729	50.489
Comisiones	5.634	21.330
otros	36.022	10.315
	<u>54.385</u>	<u>82.134</u>

25. Eventos Subsecuentes

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

**wondershare™****PDF Editor**