

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**INMOPEVIMAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011**



**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 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.

Al 31 de diciembre de 2011 y los períodos anteriores, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con prácticas contables locales generalmente aceptadas (PCGA locales).

**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 2012, 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

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

que se presentan. A partir del 1 de enero de 2012, la fecha de transición a estas normas fue el 1 de enero de 2011.

#### **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 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.

#### **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, y por el movimiento económico de sus operaciones, así como por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

#### **2.5 Período contable**

Los estatutos de la compañía definen el período 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 2011, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de abril de 2012.

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

#### **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 período. 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 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.

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

#### **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:

##### **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.

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

- (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:

- (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, no se necesita realizar provisión por este concepto.

## **INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **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.

### **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 período.

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.

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

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.

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 2011 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 2011.

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

La administración de la compañía considera reconocer el impuesto diferido, al momento de la presentación del Impuesto a la Renta correspondiente y solamente si existiera la probabilidad razonable de que los tributos pagados pudieran ser recuperados o compensados en el futuro.

#### **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.
- (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.

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

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.

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. Normas Internacionales de Contabilidad recientemente emitidas aun no vigentes**

Al 31 de diciembre del 2012 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

#### **NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza de y riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

#### **NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar – Transferencias de activos financieros.**

Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.

#### **NIIF 9: Instrumentos financieros Clasificación y medición**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

#### **NIIF 10: Estados financieros consolidados**

Esta norma reemplaza a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

#### **NIIF 11: Arreglos conjuntos**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

#### **NIIF 13: Medición del valor razonable**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define "valor razonable", establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

#### **NIC 27 revisada: Estados financieros separados**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

#### **NIC 28 revisada: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable

## **INMOPEVIMAL S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

#### **NIC 19 revisada: Beneficios a empleados**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en Otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en *Otros resultados integrales* y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

#### **NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

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

### **4.1 Base de la transición a las NIIF**

#### **Aplicación de la NIIF 1**

De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como INMOPEVIMAL S.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012; por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

## **INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **4.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía**

Las exenciones optativas establecidas por la NIIF 1 aplicadas por la Compañía se detallan a continuación:

#### **(a) Valor razonable o revalorización como costo atribuido**

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", la administración estableció como valor razonable para instalación, mobiliario y equipo el valor en libros, a la fecha de transición a NIIF.

### **5. 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**

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**

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

## INMOPEVIMAL S.A.

### Notas a los estados financieros (Continuación)

#### 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.

#### 6. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2011	2010
Caja Dolares	a)	26.611	1.336
Caja Interna		-	5.505
Caja Chica		300	-
Produbanco	b)	6.900	517
Banco de Guayaquil	b)	1.262	806
Banco Internacional	b)	2.024	2.656
		<u>37.097</u>	<u>10.820</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)

**7. Inversiones corrientes**

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

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Impacsa	795	-
Supertex S.A.	264	-
Equilainsa	345.000	-
	<u>346.059</u>	<u>-</u>

**8. Comerciales**

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Clientes	5.001	2.958
Arriendos	3.026	19.779
Publicidad	6.373	2.857
Otros	(1.803)	204.552
	<u>12.597</u>	<u>230.146</u>

**9. Otras cuentas por cobrar**

		Al 31 de diciembre	
		2012	2011
Fideicomiso Recreo Plaza	(1)	1.325.791	520.070
Ciudad Comercial El Recreo	(2)	372.409	744.479
Mantilla Alejandra	(3)	52.541	33.769
Mantilla Emilia	(3)	49.203	23.801
Ing.Mantilla	(3)	149.017	-
Inmobiliaria Survenden S.A.	(4)	30.000	-
Otras cuentas por cobrar		40.131	33.247
		<u>2.019.092</u>	<u>1.355.366</u>

## INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

- (1) Distribución de beneficios por cobrar.
- (2) Préstamo concedido tres años y al 8.95% de interés.
- (3) Anticipos de remuneraciones por liquidar.
- (4) Préstamo Temporal en cuenta corriente.

### 10. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2012	2011
Impuestos retenidos	a)	32.622	151.389
Iva Pagado	b)	57.049	28.130
Credito Tributari		70.449	-
Retención de IVA	b)	30.256	17.316
		<u>190.376</u>	<u>196.835</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..

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**11. 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
<b>Saldo al 31 diciembre 2010</b>	<b>84.631</b>	-	<b>5.526</b>	<b>950</b>	<b>46.800</b>	<b>1.349</b>	<b>139.256</b>	<b>(2.637)</b>	<b>136.619</b>
Adiciones	12.873	-	-	12.532	56.241	6.277	87.923	(4.322)	83.601
Depreciación Leasing	-	-	-	-	(13.152)	-	(13.152)	-	(13.152)
<b>Saldo al 31 diciembre 2011</b>	<b>97.504</b>	-	<b>5.526</b>	<b>13.482</b>	<b>89.889</b>	<b>7.626</b>	<b>214.027</b>	<b>(6.959)</b>	<b>207.068</b>
Adiciones	939.856	297.300	-	-	95.374	7.419	1.339.949	(11.653)	1.328.296
Depreciación Leasing	-	-	-	-	(27.189)	-	(27.189)	-	(27.189)
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 diciembre 2012</b>	<b>1.037.360</b>	<b>297.300</b>	<b>5.526</b>	<b>13.482</b>	<b>158.074</b>	<b>15.045</b>	<b>1.526.787</b>	<b>(18.612)</b>	<b>1.508.175</b>

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**12. Otros activos no corrientes**

Corresponde a los derechos fiduciarios que la compañía mantiene:

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fideicomiso Recreo Plaza	3.685.922	3.685.922
Fideicomiso garantía Impacsa - Produbanco	<u>650.000</u>	<u>650.000</u>
	<b><u>4.335.922</u></b>	<b><u>4.335.922</u></b>

**13. 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	9,76%	500.000	155.703	295.650
Produbanco	CAR1010082237000	06/05/2010	25/04/2012	8,95%	80.000	14.158	-
Produbanco	CAR1010099930000	28/09/2010	09/09/2013	8,95%	1.100.000	374.337	303.150
Produbanco	CAR10100154252000	05/12/2011	29/05/2012	8,95%	100.000	100.000	-
Produbanco	CAR10100133544000	16/06/2011	11/06/2012	8,95%	350.000	350.000	-
Produbanco	CAR10100136150000	06/07/2011	17/09/2013	8,95%	200.000	87.786	71.170
Produbanco	CAR10100145426000	19/09/2011	11/06/2012	8,95%	150.000	150.000	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2011</b>					<b>2.480.000</b>	<b>1.231.984</b>	<b>669.970</b>
Internacional	316247	29/08/2011	13/08/2014	9,76%	500.000	171.614	124.036
Produbanco	CAR1010099930000	28/09/2010	09/09/2013	8,95%	1.100.000	-	303.150
Produbanco	CAR10100136150000	06/07/2011	17/09/2013	8,95%	200.000	-	71.170
Produbanco						71.235	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2012</b>					<b>1.800.000</b>	<b>242.849</b>	<b>498.356</b>

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**14. Cuentas por pagar**

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Proveedores locales	26.983	140.853
Ferrol S.A.	132.000	132.000
	<u>158.983</u>	<u>272.853</u>

**15. Otras cuentas por pagar**

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Impacsa (1)	1.733.199	105.976
Medirecreo S.A. (2)	1.251.447	32.368
Desnal	116.000	-
Supertex	60.000	187
Diego Terán	279.457	127.820
Varias cuentas por pagar	26.420	83.239
	<u>3.466.523</u>	<u>349.590</u>

(1) Entregas en cuenta corriente.

(2) Fondo encargo para acabados Torre Médica.

**16. Pasivos por impuestos**

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
IVA en ventas	14.829	31.469
Retenciones de IVA	10.126	9.214
Retenciones en la fuente	26.276	13.938
	<u>51.231</u>	<u>54.621</u>

## INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 17. 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.

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Utilidad contable	539.300	715.263
15% participación Trabajadores	80.895	107.289
Mas - menos otros valores de conciliación	698.071	7.678
Base Imponible	<u>(239.666)</u>	<u>615.652</u>
Impuesto a la Renta	-	147.756
Anticipo del Impuesto a la Renta	a) <u>31.995</u>	<u>-</u>

- a) Adicionalmente a partir del año 2011, 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 2012. el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año.

Durante el 2012 la Compañía no 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 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

Situación fiscal.- Los años 2009 al 2011, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

### 18. Beneficios empleados

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Beneficios Sociales	2.386	1.811
Sueldos por pagar	1.262	680
Participaciones Trabajadores	80.895	107.289
IESS por pagar	19	280
	<u>84.562</u>	<u>110.060</u>

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**19. Cuentas por pagar largo plazo**

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Casville	1.160.234	1.160.234
Dirasemsa	146.425	146.425
Ing. Diego Terán	675	675
	<u><b>1.307.334</b></u>	<u><b>1.307.334</b></u>

**20. Capital social**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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.

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**23. Gastos por naturaleza**

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

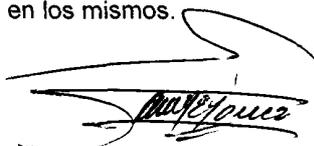
<u>Descripción</u>	<u>Gastos operacionales</u>	
	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Remuneraciones y beneficios	101.208	127.645
Comisiones	30.259	19.979
Depreciación, Amortizaciones y provisión	42.493	27.459
Honorarios profesionales	564.497	266.343
Impuestos y contribuciones	26.957	20.374
Reparación y mantenimiento	13.913	2.123
Arriendo mercantil	6.926	17.522
Gastos de viaje	8.690	11.352
Seguros	19.621	-
Servicios públicos	17.792	-
Publicidad y propaganda	25.581	8.804
Gastos financieros	152.601	159.390
Otros	49.080	137.436
	<u>1.059.618</u>	<u>798.427</u>

**24. Otros Ingresos**

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses ganados	50.489	72.833
Comisiones	21.330	33.879
otros	10.315	-
	<u>82.134</u>	<u>106.712</u>

**25. Eventos Subsecuentes**

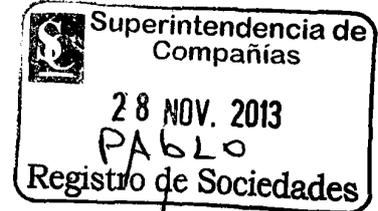
Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

  
Eduardo Yáñez Y.  
CONTADOR  
Matric. 14-199



Quito, noviembre 27 del 2013  
IP-167

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
Presente.-

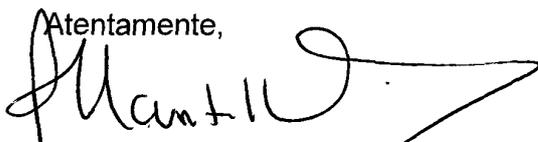


De mi consideración:

A fin de dar cumplimiento a la notificación de documentos, establecida en el trámite No. 54793 de noviembre 11 del 2013, de la Compañía **INMOPEVIMAL S.A.** con RUC 1792162203001 y Expediente No.161218, adjunto remito la siguiente información:

- Informe de Notas a los Estados Financieros del año 2012.
- Fotocopia del Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas del año 2012.

Sin otro particular por el momento, me suscribo.

Atentamente,  
  
Ing. Gilberto Mantilla J.  
GERENTE GENERAL

