

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Aldijo S.A., fue constituida mediante escritura pública el 7 de febrero del 1980 en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 1980, según Resolución No. 11194 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador publicada con fecha 14 de marzo del 1980.

Con fecha 10 de octubre del 2000 mediante resolución N°.00-G-IJ-0007568 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador fue aprobada la conversión del capital de la Compañía; e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de diciembre del 2000.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal, la compra y venta de bienes inmuebles, la administración de toda clase de bienes raíces propios de la sociedad o de terceros, la compra y venta de departamentos, casas y edificios amoblados o no, y en general, toda clase de actividades relacionadas con los fines de la sociedad para lo cual podrá celebrarse toda clase de acto o contratos concernientes a su objeto.

3. Marco normativo

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispuso la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2011. Las normas aplicables son las vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board.

4. Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board, conforme lo requiere la Superintendencia de Compañías.

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1– Presentación de estados financieros presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

5. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados, tal como lo requiere la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF traducidas al español, vigentes al 31 de diciembre del 2013.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. 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.

A continuación se describen los juicios significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce en la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Los activos no financieros como Propiedades de inversión sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

- Vida útil y valores residuales de propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo.

d) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha. A menos que se indique todo lo contrario, **Inmobiliaria Aldijo 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.

e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos.

Los activos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: 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 clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros.

Reconocimiento de activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

f) Propiedades de Inversión

La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

i) Medición inicial

Las propiedades de inversión se han registrado por efecto de la conversión por primera vez a NIIF al costo revaluado como costo atribuido.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

ii) Medición posterior

Las propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo. Este modelo es un método contable en el cual las propiedades se registran al costo menos la depreciación acumulada y menos el deterioro acumulado. La vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 80 años.

g) Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

h) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos

Inmobiliaria Aldijo S.A.

diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

i) Acreedores comerciales y cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

j) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

k) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

l) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar y se imputan a la cuenta de resultados.

m) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

n) Estados de flujo de efectivo

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

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja y bancos que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

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

o) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso comercial, y la realización de los inventarios en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

p) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período.

Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía. La Compañía no adoptó

Inmobiliaria Aldijo S.A.

las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2013:

- NIIF 9 sobre Instrumentos financieros (modificada en 2013)

Emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 y noviembre de 2013, respectivamente. Introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la baja de estos activos y pasivos. La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición, sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación a clasificación y medición de pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de pasivos financieros (designados como pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados) atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias. En noviembre de 2013, el IASB hizo disponibles con mayor rapidez, los requerimientos de la NIIF 9 que abordan el riesgo de crédito propio, permitiendo que esos requerimientos se apliquen sin emplear los otros requerimientos de la NIIF 9 al mismo tiempo. De igual manera, en noviembre de 2013 el IASB añadió a la NIIF 9 los requerimientos relacionados con la contabilidad de coberturas.

En su modificación a la NIIF 9 de noviembre de 2013, el IASB removi6 la fecha de vigencia que habia establecido para la misma, dejando simplemente a esta norma disponible para que la emplee la entidad que as6 lo decida. Si una entidad decidiera aplicar la NIIF 9 en lugar de la NIC 39, deber6 aplicarla de forma integral, a excepci6n de lo mencionado sobre la presentaci6n de los cambios en el valor razonable de un pasivo designado como a valor razonable con cambios en resultados. La Administraci6n de la Compa6a no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

- Entidades de inversi6n – Modificaciones a la NIIF 10

En octubre de 2012 el IASB emiti6 la enmienda Entidades de inversi6n – Modificaciones a la NIIF 10, la cual requiere que las inversoras que sean “entidades de inversi6n” con participaciones en otras entidades, midan tales participaciones por su valor razonable con cambios en resultados. Su aplicaci6n obligatoria es para los per6odos iniciados el 1 de enero de 2014 y se admite su aplicaci6n anticipada.

Con relaci6n a esta norma la Administraci6n de la Compa6a se encuentra evaluando si existir6n impactos en sus estados financieros por estos nuevos requerimientos.

- Compensaci6n de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7

Emitida en diciembre de 2011, derog6 el p6rrafo GA38 y a6adi6 los p6rrafos GA38A a GA38F. Una entidad aplicar6 esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicar6 esas

Inmobiliaria Aldijo S.A.

modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones a partir de una fecha anterior, revelará ese hecho y también revelará la información requerida en la enmienda “Información a revelar - Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIIF 7”, emitida en diciembre de 2011. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

- CINIIF 21 – Gravámenes

En mayo de 2013 el IASB aprobó la Interpretación del CINIIF 21 Gravámenes, que interpreta a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, para el reconocimiento de las obligaciones que surgen de las legislaciones fiscales diferentes a aquellas que gravan ganancias tributarias. Esta interpretación es de aplicación obligatoria para los períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2014, y admite su aplicación anticipada. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

- Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36

En mayo de 2013 el IASB publicó la enmienda “Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36”. Cuando el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF 13 Medición del Valor Razonable, decidió modificar la NIC 36 para requerir que se revele información sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB al emitir la NIIF 13. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

- Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas - Modificaciones a la NIC 39

En junio de 2013, el IASB publicó la enmienda “Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas - Modificaciones a la NIC 39”. Por medio de este documento, el IASB ha modificado la NIC 39 para eximir de interrumpir la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura cumple ciertas condiciones. Una exención similar se incluirá en la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Una entidad aplicará estos párrafos a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará estas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho. La Administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros.

- Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los Empleados - Modificaciones a la NIC 19

En noviembre de 2013, el IASB modificó los requerimientos de la NIC 19 sobre aportaciones de los empleados o de terceros que están vinculadas al servicio. A partir de esta modificación, si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio, se permite que una entidad reconozca estas aportaciones como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el que se presta el servicio relacionado, en lugar de atribuir las aportaciones a los periodos de servicio. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho. Con relación a esta norma la Administración de la Compañía se encuentra evaluando los posibles impactos que estos nuevos requerimientos puedan tener sobre las cifras de sus estados financieros.

7. 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 más o menos 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 actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) 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.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se 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.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

8. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el saldo de efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja		22
Instituciones bancarias:		
Banco Guayaquil	1.340.345	25.082
Banco Bolivariano	5.596	5.608
	<u>1.345.941</u>	<u>30.690</u>
Total	<u>1.345.941</u>	<u>30.712</u>

9. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Al 31 de diciembre del 2012 el rubro de activos financieros mantenidos al vencimiento se encuentra conformado por:

2012								
<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Institución</u>	<u>Documento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Valor</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total 31/12/2012</u>
28/12/2012	02/12/2013	Banco de Guayaquil	502965	5,50%	91	1.195.000	548	1.195.548
		Total				1.195.000	548	1.195.548

Al 31 de diciembre del 2012 el valor razonable de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se acerca sustancialmente al valor en libros debido a que su recuperación es fundamentalmente al corto plazo.

10. Propiedades de Inversión, neto

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue como sigue:

2013			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u>
Terreno	1.901.383		1.901.383
Edificio	14.070.338		14.070.338
	<u>15.971.721</u>		<u>15.971.721</u>
Menos			
Depreciación acumulada	(480.884)	(160.295)	(641.179)
Total Propiedades de Inversión	15.490.837	(160.295)	15.330.542

Inmobiliaria Aldijo S.A.

	2012		
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Terreno	1.901.383		1.901.383
Edificio	14.070.338		14.070.338
	15.971.721		15.971.721
Menos			
Depreciación acumulada	(320.590)	(160.294)	(480.884)
Total Propiedades de inversión	15.651.131	(160.294)	15.490.837

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 5-g).

El cargo a resultados por concepto de depreciación de propiedades de inversión se registra dentro de los gastos de administración. Como parte del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera la Compañía decidió medir el terreno y su edificio a su valor razonable obtenido a través de un informe de valuación realizado por un perito independiente, utilizando técnicas y metodología incorporada en la normativa, considerando el costo revaluado, siendo su medición posterior el método del costo.

Al 31 de diciembre del 2013, el valor razonable del terreno y edificio mantenido como propiedades de inversión asciende a US\$19.610.564, de acuerdo con el informe emitido por un perito valuador independiente, por lo que la Administración de la Compañía considera que el valor razonable de las propiedades de inversión se acerca sustancialmente al valor en libros.

11. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 (23% aplicable a la utilidad gravable comprendida al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

Inmobiliaria Aldijo S.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	1.674.960	1.624.198
Más: Gastos no deducibles	160.551	160.441
Base imponible	1.835.511	1.784.639
Impuesto a la renta causado	403.813	410.467
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	403.813	410.467
Menos retenciones de impuesto a la renta	(153.210)	(148.009)
Impuesto a la renta por pagar	250.603	262.458

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	403.813	410.467
Impuesto a la renta diferido	(228.527)	(114.125)
Gasto impuesto a la renta del año	175.286	296.342

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	22%	368.492	23%	373.566
Más:				
Gastos no deducibles	2,11%	35.321	2,27%	36.901
Tasa impositiva efectiva	24,11%	403.813	25,27%	410.467

b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta por pagar - Nota 11 (a)	250.603	262.458
Impuesto al Valor Agregado por pagar	19.480	18.821
Total	270.083	281.279

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	262.458	252.595
Provisión del periodo	403.813	410.467
Crédito tributario por retenciones en la fuente	(153.210)	(148.009)
Pagos efectuados	(262.458)	(252.595)
Saldos al final del año	250.603	262.458

c) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>		
	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los Resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Pasivo por impuesto diferido:			
Propiedades de inversión	(2.624.880)	228.527	(2.396.353)
Total	(2.624.880)	228.527	(2.396.353)

	<u>2012</u>		
	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los Resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Pasivo por impuesto diferido:			
Propiedades de inversión	(2.739.005)	114.125	(2.624.880)
Total	(2.739.005)	114.125	(2.624.880)

Mediante el artículo 3 del Decreto Ejecutivo No. 1180 publicado mediante Registro Oficial No, 727 de 19 de junio de 2012, se derogó el literal f) del numeral 6 del artículo 28 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno mediante el cual se establecía explícitamente que el gasto depreciación por la revaluación de activos constituía un gasto no deducible para efecto de la determinación de impuesto a la renta, el cual sería aplicable a partir del ejercicio económico 2013. Sin embargo, a pesar de que a la fecha podría interpretarse que la base fiscal y la base contable de las propiedades y equipos es la misma por lo tanto no existiría el pasivo por impuesto diferido, la Administración de la Compañía junto

Inmobiliaria Aldijo S.A.

con sus asesores tributarios estima que basado en la falta de definición de la autoridad tributaria existe un alto grado de probabilidad de que el gasto siga siendo no deducible por lo cual ha decidido mantener dicho pasivo.

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante.

c) Dividendos

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

Según acta general de accionistas del 19 de abril del 2012 se autorizó la distribución de dividendos a sus accionistas por US\$1.200.000 y con acta del 21 de marzo del 2013 se autorizó la distribución de US\$1.300.000.

d) Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2010 al 2013.

12. Patrimonio de los accionistas

a) Capital Social

El capital social asciende a US\$ 800 conformado por 2.000 acciones nominativas con un valor nominal de US\$0,40 cada una.

b) Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

c) Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

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

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución de la Compañía.

13. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por arriendo	1.909.503	1.844.931
Total	1.909.503	1.844.931

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del arriendo de un bien inmueble, de acuerdo a contrato vigente por US\$162.327 (US\$156.838 para el año 2012) mensuales.

Inmobiliaria Aldijo S.A.

14. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Gastos de administración:</u>		
Honorarios y servicios profesionales	3.840	8.579
Impuestos, tasas y contribuciones	92.485	71.783
Servicios básicos		6.900
Depreciaciones	160.295	160.295
Total gastos de administración	256.620	247.557

15. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de las transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Almacenes De Prati S.A.</u>		
Arriendos de edificio administrativo	1.909.503	1.844.931
Reembolsos consumo de agua	6.908	6.816
Total	1.916.411	1.851.747

16. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, hemos reclasificado ciertas partidas en los estados financieros auditados con respecto a los registros contables de la Compañía, para efectos de una presentación adecuada de los saldos de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, las mismas se detallan a continuación:

	<u>2012</u>			
	<u>Estados financieros internos del Fideicomiso</u>	<u>Reclasificaciones</u>		<u>Estados Financieros auditados</u>
		<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	
<u>Estado de situación financiera</u>				
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	1.195.000	548		1.195.548
Otras cuentas por cobrar	548		548	

Inmobiliaria Aldijo S.A.

17. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de nuestro informe 15 de abril del 2014, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

18. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Aldijo S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.