

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre del 2012, con cifra comparativas del 2011 y 2010**

**En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

#### **NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A., fue constituida en la ciudad de Quito el 31 de octubre de 1975. El objetivo principal de la Compañía es la de comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados y toda clase de actos comerciales permitidos por la Ley o sin amoblar; para cumplir su objeto social podrá promover nuevas empresas o realizar asociaciones con nuevas empresas o existentes, inclusive la prestación de servicios de representación o mandato y la negociación de títulos y valores.

El 50% de participación corresponden accionistas domiciliados en la República de Ecuador y la diferencia son accionistas del exterior.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros es como sigue:

##### **a) Preparación de los estados financieros y uso de estimados**

###### **Estados financieros**

Los estados financieros a partir del año 2011 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) conforme a lo requerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2012 de acuerdo a NIIFs fueron aprobados por la administración el 30 de marzo del 2013.

###### **Estimados contables**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revalorización los edificios e instalaciones y por las estimaciones contables por deterioro y acumulaciones de ciertos pasivos de corto y largo plazo. La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIFs requiere que la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales se describen en cada una de las políticas contables.

Las estimaciones contables por lo general serán iguales a los resultados reales de estas; las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo que podrían originar un ajuste importante en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

- Estimación para el deterioro de activos financieros e inventarios.
- Provisiones y pasivos acumulados por los beneficios post empleo.

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..

### Notas a los Estados Financieros

Los resultados reales podrían eventualmente diferir de las estimaciones realizadas y estas diferencias podrían ser significativas.

#### Nuevas normas contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, interpretaciones o enmiendas a las normas vigentes que cuya aplicación es a partir del 1 de enero del 2013 y las cuales son:

<u>Numero de Norma</u>	<u>Nombre de la Norma Contable</u>	<u>Fecha de aplicación</u>	<u>Comentario</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros, clasificación y medición.	2015	Sustituye la NIC 39.
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	2013	Reemplaza a la NIC 27 y elimina SIC 12 que están relacionadas con los estados financieros consolidados.
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	2013	Elimina la NIC 31 y la SIC 13 Participaciones en negocios conjuntos.
NIIF 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	2013	Nueva norma complementaria para revelaciones en los estados financieros de las participaciones en otras sociedades.
NIIF 13	Medición del valor razonable	2013	Nueva norma, permite la aplicación anticipada (2012) y define, establece el marco de referencia y las revelaciones cuando sea necesario contabilizar a valor razonable.
NIC 28	Inversiones en Asociadas	2013	Se modifica por la emisión de las NIIFs 11 y 12.
NIC 19	Beneficios a empleados	2013	Modifica el tratamiento y revelación de los activos relacionados con los planes de pensiones.
NIC 12	Impuestos	2012	Modifica y aclara la contabilización del impuesto diferido en las propiedades de inversión.

La Compañía no tiene la intención de aplicar con anticipación las normas antes mencionadas y estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones emitidas, no tienen un impacto en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

#### **b) Moneda funcional**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **c) Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo constituyen los saldos en caja, bancos e inversiones disponibles para la venta - depósitos a plazo a menos de 90 días. El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

#### **d) Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros consisten en activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y su finalidad para los cuales fueron adquiridos, tal como lo establece la NIC 39.

#### **Activos financieros**

##### **Reconocimiento inicial**

Los instrumentos financieros de las cuentas del activo cuando se originan se clasifican en el momento del reconocimiento inicial y se reconocen a su valor razonable, los cuales incluyen los costos directos atribuibles con el activo adquirido.

##### **Medición posterior**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros para negociar y disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, pasivos financieros, según sea apropiado. El tratamiento contable posterior de cada una de las categorías es como sigue:

##### **- Préstamos y cuentas por cobrar**

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar generadas por sus operaciones, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil se contabilizan al valor del importe de la factura se registran al costo amortizado para cuyas transacciones en las cuales cuyo plazo original de crédito son mayores a los 90 días. La Compañía efectúa transacciones cuyos acuerdos de pago exceden los 90 días de plazo; las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se registran al costo, excepto por las transacciones que exceden a los 90 días que se presentan al costo amortizado; el cual se calcula al valor presente de los flujos, utilizando el promedio de la tasa de interés de los préstamos de corrientes y de largo plazo.

El ingreso del costo amortizado de las cuentas por cobrar se reconoce como ingresos financieros por el método financiero.

##### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Deterioro del valor de los activos financieros**

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar se presentan netos de la estimación de una provisión en el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe. Las provisiones para el deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar, se determinan en base al análisis individual y se cargan en los resultados del año en que se origina.

- **Activos financieros al costo amortizado**

En los activos financieros al costo amortizado o mantenidos hasta su vencimiento, la Compañía evalúa si existe evidencia suficiente y competente si un activo o grupo de activos están deteriorados y en el caso de que exista evidencia de que el deterioro es temporal la compañía no reconoce ninguna provisión y en el evento de que existe evidencia de que el deterioro es permanente se registra una provisión en los resultados de año.

Los castigos se disminuyen de las provisiones y los excedentes de las provisiones se registran en los resultados en el periodo en que se determina.

#### **Pasivos financieros**

##### **Reconocimiento inicial**

Los pasivos financieros constituyen pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar; y, derivados designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz y se reconocen cuando existe un acuerdo contractual a su valor razonable el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés y se los intereses se reconocen en los resultados y en el período en el cual se originan.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones corrientes a menos que la Compañía tenga el acuerdo de cancelar las obligaciones a más de doce meses después de la fecha del balance general.

##### **Medición posterior**

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los pasivos financieros incluyen préstamos de accionistas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. Estos valores corresponden a financiamiento recibido y a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año y no tienen la intención anticipada de cancelar las obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la Compañía mantiene activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

#### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

#### **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

#### **e) Inventarios**

Los inventarios adquiridos se registran al costo de adquisición y se contabilizan al cierre de los estados financieros al último costo de adquisición. Los inventarios en tránsito se contabilizan al costo de los valores incurridos.

El valor neto de realización (VNR) se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta y el ajuste se reconoce en los resultados del período.

La Compañía efectúa una provisión para aquellos inventarios de lento movimiento en los cuales no se puede estimar el ajuste al VNR, la cual es realizada en base a la experiencia histórica y antigüedad de los productos, esta provisión se registra en los resultados del año por la totalidad del valor en libros de los inventarios obsoletos o dañados y se deduce por los castigos o las disminuciones en la provisión.

#### **f) Propiedad y equipos**

La propiedad y equipos se registran al costo, excepto terrenos y edificios que se registran al valor de avalúo determinado por las autoridades municipales.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos, formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión.

Las propiedades y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años son como sigue:

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

Edificios	40
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	33
Vehículos	<u>20</u>

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, la vida útil y de los valores residuales son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de los inmuebles, maquinaria y equipos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

El costo y la depreciación acumulada de los inmuebles, maquinaria y equipo o retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio.

#### **g) Arrendamientos**

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como propiedad, planta y equipo al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

#### **h) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidas las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales.

El ingreso por la venta de bienes es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad son transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la generación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes. El ingreso por servicios se reconoce en base al progreso de los servicios prestados en la fecha del balance y no existen importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y los costos asociados se reconocen cuando incurra en ellos.

Los gastos se reconocen mediante el método de acumulación.

#### **i) Deterioro en el valor de activos no corrientes**

La Compañía en forma anual evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de sus activos no corrientes de larga vida (propiedad, planta y equipos y plantaciones). Cuando existe evidencia de deterioro, la Compañía estima el valor recuperable de los activos entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor de uso. El valor de uso se determina mediante el descuento de los flujos netos de caja futuros estimados. En caso de que el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

La Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustadas por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente. En los ejercicios 2011 no han existido indicios de deterioro de los activos.

#### **j) Obligaciones por beneficios post empleo**

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

##### **(i) Provisiones de corto plazo**

Constituyen los beneficios sociales legales establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales que exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

##### **(ii) Planes de beneficios definidos**

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada, cuya provisión es contabilizada en los resultados del año únicamente para aquellos empleados cuya antigüedad es superior a un año y los pagos son deducidos de la provisión.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

##### **(iii) Beneficios por terminación anticipada**

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada y se provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones y en el evento de que no se origine por lo eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales se registran en los resultados en el momento que se originan.

#### **k) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación como resultado de un suceso pasado y es probable la obligación. Las provisiones se miden en base a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación en la fecha del balance.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

#### **l) Participación de los empleados en las utilidades**

Las disposiciones laborales vigentes establecen que los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

#### **m) Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido

##### **(i) Impuesto a la renta corriente**

El impuesto a la renta corriente comprende el impuesto de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador. El impuesto sobre la renta se calcula utilizando la tasa aplicable a las ganancias; este cargo se contabiliza en los resultados del período.

##### **(ii) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido constituyen los impuestos que se esperan pagar o recuperar producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIFs, y la base contable fiscal. Los impuestos diferidos se determinan utilizando el método del activo y pasivo del balance.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable su recuperación mediante las ganancias fiscales futuras. El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se examina en cada fecha del balance.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con las tasas de impuestos que se aplican en el período y se reconocen en los resultados, excepto por aquellas partidas cuya contrapartida es una cuenta de patrimonio diferente a los resultados del año o acumulados, los cuales son reconocidos en la cuenta que las origina.

#### **n) Utilidad por acción**

La utilidad por acción ordinaria se calcula teniendo en cuenta el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación durante 2012 y 2011, fue de 50,000 de US\$ 1 cada una.

### **NOTA 3 – RESUMEN DE LOS EFECTOS POR LA TRANSICION A LAS NIIF´s.**

La Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008 mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante las NIIFs), esta resolución estableció un cronograma para su implementación a partir del 1 de enero del 2009 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubiquen cada una de las Compañías. La Compañía se encuentra en el grupo 3, debido a que posee activos menores a US\$4,000,000 por lo que debe preparar un resumen de los efectos iniciales al 31 de diciembre del 2010; estados financieros paralelos al 31 de diciembre del 2011 e iniciar sus registros contables en base a NIIFs a partir del 1 de enero del 2012.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

Adicionalmente el Organismo de Control mediante Resolución SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad –(IASB siglas en inglés), siguiendo el cronograma de implementación antes señalado. Además la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011 estableció que las compañías con activos menores a US\$ 4 Millones; ventas menores a US\$ 5 Millones y con menos de 300 empleados y que no son parte del mercado de valores pueden aplicar las NIIFs para Pequeñas y Medianas Empresas “NIIFs PYMES”.

La Compañía con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control en sesión de Junta Accionistas del 2 de septiembre del 2010 aprobó el plan y cronograma de implementación respectivo y la junta de accionistas del 16 de febrero del 2012 conoció los efectos de los ajustes iniciales al 1 de enero del 2011, conforme con lo establecido por el Organismo de Control. Los estados financieros del año que terminó 31 de diciembre del 2012 en base a las NIIFs., son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con dichas normas contables. La Compañía no aplica las Normas Internacionales de Información Financiera, para PYMES, debido a que estas no revelan adecuadamente las operaciones de la Compañía.

Como se explica en los párrafos anteriores la fecha de transición para la preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIFs es el 1 de enero del 2011 y los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2011 que se presentan para propósitos comparativos han sido preparados de acuerdo a las NIIFs y corresponden a los estados financieros paralelos, debido a que hasta el 31 de diciembre del 2011 los estados financieros para propósitos societarios se prepararon en base a las Norma Ecuatorianas de Contabilidad “NEC.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y valorización de las normas aplicadas por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2011, ya que ciertos principios y requerimientos de las NIIF son diferentes a los principios contables locales equivalentes (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC). De acuerdo con las NIIFs, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias establecidas en la NIIF 1 y que son aplicables a las operaciones de la Compañía.

Un resumen de los efectos en la transición de las normas ecuatorianas de contabilidad y a las normas internacionales de información financiera “NIIFs” es como sigue:

#### **3.1.- Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio y resultados del año 2011**

Una reconciliación del patrimonio del año que terminó el 31 de diciembre del 2011 y en los resultados integrales del año 2011 entre los PCGA en Ecuador y las NIIFs es como sigue:

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..

### Notas a los Estados Financieros

	<u>Patrimonio de los Accionistas</u>		Efecto en los resultados del año 2011
	Al 1 de enero del 2011	Al 31 de diciembre del 2011	
<b>Total patrimonio NEC</b>	153.387	172.901	19.514
Provisiones para deterioro cuentas por cobrar:			
Comerciales	(11.810)	(12.910)	(1.100)
Provisión para inventarios obsoletos	(27.587)	(25.665)	1.922
Propiedades y equipos			
Revalorización de propiedades	1.082.700	1.072.283	(10.417)
Cuentas por pagar			
Beneficios sociales	(1.302)	(1.348)	(47)
Provisión jubilación patronal y bonificación por dasahucio	(22.381)	(23.398)	(1.017)
Impuesto diferido	(224.316)	(221.972)	53
<b>Total patrimonio NIIFs</b>	<u>948.691</u>	<u>959.891</u>	<u>8.908</u>

### 3.2 Notas a la reconciliación al balance general y estado de resultados

Los ajustes y reclasificaciones entre los estados financieros de acuerdo PCGA en Ecuador y las NIIFs corresponden a:

- **Cuentas por cobrar – provisión para deterioro**

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador requieren que una provisión para deterioro de las cuentas por cobrar del 1%, mientras que la NIC 36 Deterioro del Valor de Activos establece que aquellas cuentas en las cuales se determina que existe un deterioro permanente se debe establecer una provisión entre el valor neto recuperable y el valor nominal del activo.

- **Inventario provisión obsoletos**

Constituye la provisión para los inventarios dañados, obsoletos o de lento movimiento conforme los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad No. 2, lineamientos que no se consideraron bajo Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

- **Propiedades y equipos**

Constituye el ajuste por la revalorización de los terrenos y edificios; Bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, se mantenían costos provenientes de la aplicación de la Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC 17 (Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización). Para Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF se ha considerado como costo histórico, los valores de adquisición de cada activo en dólares que constituye el costo atribuido, excepto para los terrenos y edificios que se registran al valor de avalúo determinado en base a los valores establecidos por las autoridades municipales.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **- Cuentas por pagar – beneficios sociales**

El efecto de esta partida constituye el mayor valor en la provisión de vacaciones, la cual para efectos de estos primeros estados financieros ha sido ajustada al valor del pasivo estimado.

#### **- Beneficios de post empleo**

Constituye las obligaciones por beneficios post empleo - desahucio y despido intempestivo establecidas conforme los parámetros de la Norma Internacional de Contabilidad No.19 por el experto actuarial que determina el costo devengado del beneficio. De acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, la Compañía reconocía un pasivo de dicha obligación, al valor total de las obligaciones, mientras que la NIC establece que debe contabilizarse al valor presente de la obligación por considerarse como una obligación de largo plazo.

#### **- Reconocimiento de impuestos diferidos**

Corresponde al reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes de primera adopción y que crean diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIFs y la base contable fiscal de la Compañía. Los efectos que surgen de la base de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y la base contable fiscal son registrados bajo los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 12, y que no se contemplan bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC..

### **NOTA 4 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 2 – d).

#### **a) Competencia**

El sector en el cual opera la Compañía enfrenta un alto grado de competitividad, el cual se mantendrá en el mediano plazo. INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A. para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias y productos, para atender los mercados en el cual mantiene sus operaciones.

#### **b) Cambios tecnológicos**

El sector en el cual los cambios en la moda son rápidos por la introducción de nuevos productos y tendencias. Los efectos de los cambios no es posible determinar en el impacto de sus operaciones y mercados y si son necesarios el desembolso de recursos financieros significativos para el desarrollo o implementación de productos nuevos y competitivos. INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A. está constantemente evaluando la incorporación de nuevos productos y tendencias.

#### **c) Nivel de actividad económica ecuatoriana**

Las operaciones de la Compañía principalmente se desarrollan en Ecuador, cuya economía experimenta una recesión producto de los efectos de la crisis económica originada en años anteriores, el proceso de reactivación económica es lento y complejo, lo que ha llevado a los principales mercados financieros a una recesión económica originadas por el incremento del desempleo y la disminución en la demanda de los consumidores. El bajo crecimiento económico,

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

el crecimiento de las tasas de desempleo y de la demanda interna, tienen un impacto en el crecimiento de las operaciones de la Compañía.

#### **d) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero**

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

##### **(i) Accionistas**

Los socios son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. Los Socios proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

##### **(ii) Finanzas**

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son mercado riesgo (variación de la moneda y la tasa de interés), riesgo de crédito: el objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y hacia adelante) y al evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

#### **e) Mitigación de riesgos**

La Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

La Administración, revisa y evalúa los cambios en políticas para la administración de tales riesgos los cuales se resumen a continuación:

##### **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen son los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos.

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los saldos de los activos y pasivos financieros no tienen ninguna tasa de interés:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	101.133	103.985
Cuentas por cobrar - comerciales	82.040	65.696
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar:		
Proveedores	<u>690.941</u>	<u>205.527</u>

La sensibilidad en el estado de ganancias y pérdidas por el posible efecto de los cambios en la tasa de interés en los gastos financieros por un año, antes del impuesto a la renta no tienen un efecto importante debido a que los pasivos no tienen ninguna tasa de interés.

#### Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

#### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

Los vencimientos de los cobros por sus operaciones efectuadas y de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento son hasta 180 días.

#### **Riesgo de gestión de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

#### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito controla que la contraparte no reúna sus obligaciones bajo un instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por cuentas por cobrar y por sus actividades financieras, incluyendo depósitos con bancos y otros instrumentos financieros.

Riesgos crediticios relacionados a créditos de clientes es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía, relacionados a la administración del riesgo crediticio de clientes. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

#### **Instrumentos de derivados**

La Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no mantiene derivados financieros.

#### **Categorías de los instrumentos financieros**

Las categorías de los instrumentos financieros son: equivalentes de activos, efectivo y efectivo y cuentas por cobrar, préstamos y sobregiros y cuentas por pagar. Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son como sigue:

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

	Valor Razonable		Valor en Libros	
	2012	2011	2012	2011
<b>Activos Financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	101.133	103.985	101.133	103.985
Cuentas por Cobrar - comerciales	80.563	64.514	82.040	65.696
<b>Pasivos Financieros</b>				
Cuentas por Pagar	690.941	295.527	690.941	295.527

#### Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

#### NOTA 5 – TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 con compañías relacionadas de las transacciones antes mencionadas son como sigue:

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:			
Cuentas por cobrar:			
Otras	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
Pasivos:			
Corriente:			
Cuentas por pagar - proveedores	<u>890,941</u>	<u>205,527</u>	<u>205,133</u>

El saldo de las cuentas por pagar – proveedores son exigibles y no devengan ninguna tasa de interés.

#### NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 los saldos de las cuentas por cobrar - clientes corresponden a los saldos pendientes de cobro a personas naturales y jurídicas domiciliadas en Ecuador y se presentan neto de una provisión para deterioro de las cuentas por cobrar de US\$20,310 y entre el 1 de enero del 2010 al 31 de diciembre del 2012 no tiene movimiento, excepto por el año que termino el 31 de diciembre del 2011 que se incrementó la provisión por US\$1,100 y se efectuaron catigos por el mismo valor..

Las cuentas por cobrar tienen plazos entre 30 y 60 días y corresponden a personas naturales y jurídicas domiciliadas en los Estados Unidos de América, Europa y el mercado local.

#### NOTA 7 – CUENTAS POR COBRAR - OTRAS

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 las cuentas por cobrar - otras, comprenden lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la fuente	17,393	14,675	16,236
Relacionadas	30,000	30,000	30,000
Otras	-	-	5,313
	<u>47,393</u>	<u>44,675</u>	<u>51,549</u>

Las retenciones en la fuente corresponden valores que terceros retuvieron en las ventas locales realizadas por la Compañía y anticipos de impuesto a la renta pagado por la Compañía. Estos valores son recuperables vía compensación con el impuesto a la renta causado o previo la presentación de la solicitud de reclamo al Servicio de Rentas Internas.

#### NOTA 8 – INVENTARIOS

Los saldos de los inventarios al 31 de diciembre 2012, 2011 y 2010, constituyen lo siguiente:

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Producto terminado	367,332	135,081	145,195
Provisión para deterioro de inventarios	<u>(11,635)</u>	<u>(25,666)</u>	<u>(27,587)</u>
	<u>355,697</u>	<u>109,416</u>	<u>117,608</u>

### NOTA 9 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de la propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Depreciables:			
Edificios	1,184,574	1,132,449	1,132,449
Muebles y enseres	31,008	5,388	5,388
Vehiculos	<u>3,200</u>	<u>3,200</u>	<u>3,200</u>
	1,218,783	1,141,037	1,141,037
Depreciación acumulada	<u>(29,871)</u>	<u>(19,005)</u>	<u>(8,588)</u>
Total depreciables, neto de depreciación acumulada	<u>1,188,911</u>	<u>1,122,033</u>	<u>1,132,449</u>

### NOTA 10 – CUENTAS POR PAGAR

Los saldos de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Proveedores locales:</b>			
Relacionadas	690,941	205,527	205,133
Retenciones e Impuestos por pagar	4,205	2,876	1,397
Impuesto a la renta Compañía (véase nota 13)	4,877	4,283	7,603
Provisiones beneficios sociales	7,082	1,348	1,302
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	4,482	4,153	7,156
Otras	<u>1,290</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>
	<u>712,876</u>	<u>219,188</u>	<u>222,590</u>

### NOTA 11 –JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACION POR DESAHUCIO

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años que terminados el 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010:

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

	Provisiones		Total
	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio	
Saldos al 31 diciembre del 2010	-	-	-
Ajustes NIIFs	16,468	5,913	22,381
Adiciones	742	275	1,017
Saldos al 31 diciembre del 2011	17,210	6,188	23,398
Adiciones	45,494	11,894	57,388
Saldos al 31 de diciembre del 2012	62,704	18,081	80,786

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, la provisión por jubilación patronal que cubren a todos los empleados cuyo promedio de antigüedad es de más 10 años y corresponde al valor presente de la reserva matemática actuarial al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010.

Los principales supuestos utilizados en la determinación de la obligación provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio de la Compañía son los siguientes:

	2012	2011	2010
Tasa de incremento salarial	3%	3%	3%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	8.90%	8.90%	8.90%
Tasa de descuento	7.0%	7.0%	6.5%
Vida laboral promedio remanente	7.9	7.8	7.8

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

### NOTA 12 – PATRIMONIO

#### Capital participaciones

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 las participaciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 50,000 de US\$ 1 cada una.

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

#### Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados, la disposiciones de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador establecen que este valor debe ser presentado con los resultados acumulados y en el caso de que exista un saldo acreedor este no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para compensar las pérdidas o para aumentos de capital.

#### NOTA 13 – VENTAS

Las ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 corresponden a ventas realizadas en la República del Ecuador a personas naturales y jurídicas.

#### NOTA 14 – IMPUESTO A LA RENTA

El gasto del impuesto a la renta de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta:		
Corriente	4,876	4,283
Efecto de los cambios en el impuesto diferido	<u>(10,800)</u>	<u>(53)</u>
	<u><u>(5,924)</u></u>	<u><u>4,230</u></u>

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 23% en el 2012 (24% en el 2011) a las utilidades contables.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 23% en el 2012 (24% al 2011) puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

A partir del año 2010, en el evento de que el impuesto a la renta causado no se superior al anticipo mínimo declarado en el impuesto a la renta del año precedente el impuesto a la renta del año se convierte en el impuesto a la renta del año. El anticipo mínimo del impuesto a la renta a partir del año 2010, se calcula aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertas deducciones), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta es compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

## INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..

### Notas a los Estados Financieros

Los dividendos pagados a sociedades domiciliadas en Ecuador y del exterior son exentos del impuesto a la renta, con excepción de las domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones con tarifas de impuestos menores vigentes en la República del Ecuador.

Las autoridades tributarias de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

	<u>Monto de las Partidas</u>			<u>Impuesto a la renta</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Provisiones para deterioro de cuentas por cobrar comerciales	12,910	12,910	11,810	2,840	2,840	2,598
Provisión para inventarios obsoletos	11,635	25,665	27,587	2,560	5,646	6,069
Propiedades y equipos - revalorización	(1,061,867)	(1,072,283)	(1,082,700)	(233,611)	(235,902)	(238,194)
Cuentas por pagar beneficios sociales	7,082	1,348	1,302	1,558	297	286
Jubilación patronal	62,704	17,210	16,468	13,795	3,786	3,623
Bonificación por desahucio	18,081	6,188	5,913	3,978	1,361	1,301
<b>Impuesto diferido activo (pasivo)</b>				(208,880)	(221,972)	(224,316)
Aumento (disminución)				(13,092)	(2,345)	-
				<u>(221,972)</u>	<u>(224,316)</u>	<u>(224,316)</u>

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 22% para el 2012, 2011 y 2010.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones emitido en diciembre del 2010, incluyó varias reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos que fueron determinados en dicho Código es el siguiente:

#### Tasa de impuesto a la renta-

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

<u>Año</u>	<u>Tarifa de impuesto</u>
2011	24%
2012	23%
2013 en adelante	22%

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Además de lo antes mencionado para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

### **NOTA 15 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2013, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que termino el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las

## **INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..**

### **Notas a los Estados Financieros**

disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

#### **a) Informe Integral de Precios de Transferencia**

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$6,000,000 (US\$5,000,000 hasta el 31 de diciembre del 2011) tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

#### **b) Anexo de Precios de Transferencia**

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$5,999,999 (entre US\$1,000,000 y US\$4,999,999 hasta el 31 de diciembre del 2011) tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

La Compañía en el año 2012 no tiene operaciones con compañías que excedan los US\$6,000,000, ni en el 2011 operaciones con sus partes relacionadas del exterior que excedan los US\$5,000,000. Así también las operaciones realizadas se ajustan a los requerimientos establecidos en las disposiciones tributarias vigentes al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

### **NOTA 16 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

La Compañía al 31 de diciembre del 2012 no mantiene compromisos, litigio o reclamos en proceso que afecten a los estados financieros.

### **NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 30 de marzo del 2013, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.