

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013, con cifra comparativas del 2012

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 los activos y pasivos financieros que se reconocen a valor razonable y los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIFs requiere que la Administración de 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 resultados reales podrían eventualmente diferir de las estimaciones realizadas y estas diferencias podrían diferir dependiendo de los eventos futuros.

Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

- **Provisiones para el deterioro de cuentas por cobrar.**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

- **Revalorización de propiedades y estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de los activos fijos.**

La propiedad y equipo se registra al costo, excepto por los terrenos que se registran al valor de avalúo efectuado por perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor de mercado.

La propiedad y equipo contabilizado al costo deprecia por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas y las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles. La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y no existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Beneficios post empleo.**

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas tienen son: (i) mortalidad; (ii) tasas de rotación entre empleados, incapacidad y retiros prematuros; y, (iii) la proporción de partícipes en el plan con beneficiarios que tienen derecho a los beneficios;
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

Nuevas normas contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2014 y las cuales son:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9, se emitió para sustituir la NIC 39 y aplica para clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, conforme lo define la NIC 39. Esta norma fue inicialmente efectiva para los períodos anuales que inician o que empiezan en o después del 1 de enero del 2013, sin embargo las modificaciones a la NIIF 9 la vigencia de esta NIIF para la transición de revelar emitidas en diciembre del 2011, se trasladó a partir del 1 de enero del 2015.

La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Compañías Inversionistas (Modificaciones a las NIIF 10, 12 y NIC 27)

Estas enmiendas son efectivas para los períodos anuales que inician a partir del 1 de enero del 2014 y las modificaciones establecen la excepción al requisito de la consolidación de las entidades inversionistas que cumplen con la definición de una entidad de inversión conforme a lo establece la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las compañías inversionistas registren las inversiones en las filiales a su valor razonable con cambios en los resultados.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32

Esta enmienda aclara el significado de “los acuerdos y derechos legalmente compensables” y los criterios de los mecanismos de solución simultáneos para tener derecho a los acuerdos de compensación. Estas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero del 2014.

Interpretación CINIIF 21 Gravámenes (CINIIF 21)

CINIIF 21 clarifica cuando una entidad debe reconocer un pasivo cuando los acuerdos por gravámenes de acuerdo a la legislación o aspectos contractuales dan lugar a un pago. CINIIF 21 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2014.

NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de cobertura - Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones proporcionan la suspensión de la contabilidad de coberturas cuando novación de un derivado designado como instrumento de cobertura cumple con ciertos criterios. Estas enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014.

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, y adicionalmente estas no tienen un impacto sustancialmente en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

En adición a lo antes mencionado, las normas e interpretaciones que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2013 son las siguientes:

<u>Número de Norma</u>	<u>Nombre de la Norma Contable</u>	<u>Fecha de aplicación</u>	<u>Comentario</u>
NIIF 1	Adopción por primera vez de las NIIFs	2013	Préstamos del Gobierno. Modificaciones a la NIIF 1
NIIF 7	Instrumentos financieros:	2013	Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Modificaciones a la NIIF 7
NIIF 10	Información a revelar 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.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

La Compañía no realiza transacciones en otras monedas distintas a la moneda funcional.

c) Efectivo y equivalente de efectivo

Constituye el efectivo en caja, bancos e inversiones a la vista (depósitos a plazo a menos de 90 días) que se registran a su costo, el cual no difiere significativamente de su valor de realización. El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo de cambios en su valor y la Compañía mantiene sus saldos en bancos locales los cuales están calificados en las categorías de "AAA".

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:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

- Préstamos y cuentas por cobrar

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil, estas transacciones se registran al valor nominal; la Compañía efectúa transacciones cuyos acuerdos de pago no exceden los 90 días de plazo; aquellas transacciones cuyo plazo original de crédito son mayores a los 90 días se contabilizan al costo amortizado.

El costo amortizado de las cuentas por cobrar de clientes y las otras cuentas por cobrar que exceden a los 90 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 y en su ausencia a la tasa activa referencial del sector bancario determinada por el Banco Central del Ecuador.

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.

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:

o 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.

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.

o 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.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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 periodo 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 periodo.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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:

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.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..

Notas a los Estados Financieros

(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.

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

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

(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) Resultado integral por acción

El resultado integral 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 2013 y 2012, fue de 50,000 de US\$ 1 cada una.

NOTA 3 - 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.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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, 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:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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 2013 y 2012 los saldos de los activos y pasivos financieros no tienen ninguna tasa de interés:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	103,101.92	101,132.76
Cuentas por cobrar:		
Comerciales	72,055.22	82,039.75
Otras - relacionadas	30,000.00	30,000.00
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar:		
Proveedores	<u>773,402.43</u>	<u>690,941.28</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.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A..

Notas a los Estados Financieros

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.

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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012 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 2013 y 2012 son como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

	Valor Razonable		Valor en Libros	
	2013	2012	2013	2012
Activos Financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	103,101.92	101,132.76	103,101.92	101,132.76
Cuentas por cobrar:				
Comerciales	70,757.99	80,562.77	72,055.22	82,039.75
Otras	29,459.90	29,459.90	30,000.00	30,000.00
Pasivos Financieros				
Cuentas por Pagar	<u>733,082.87</u>	<u>651,831.40</u>	<u>773,402.43</u>	<u>690,941.28</u>

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 4 – TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 con compañías relacionadas es como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar:		
Otras	<u>30,000.00</u>	<u>30,000.00</u>
Pasivos:		
Corriente:		
Cuentas por pagar - proveedores	<u>773,402.43</u>	<u>890,941.28</u>

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

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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, la cual no tiene movimiento en los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Las cuentas por cobrar tienen plazos entre 30 y 60 días.

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR - OTRAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las cuentas por cobrar - otras, comprenden lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la fuente	22,265.31	17,392.58
Relacionadas	30,000.00	30,000.00
Impuesto al Valor Agregado "IVA"	8,694.44	-
Empleados	<u>1,261.00</u>	<u>-</u>
	<u>62,220.75</u>	<u>47,392.58</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 7 – INVENTARIOS

Los saldos de los inventarios al 31 de diciembre 2013 y 2012, constituyen lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Producto terminado	426,032.86	367,331.90
Provisión para deterioro de inventarios	<u>(11,635.23)</u>	<u>(11,635.23)</u>
	<u>414,397.63</u>	<u>355,696.67</u>

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

NOTA 8 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
No depreciables - Terrenos	819,949.33	819,949.33
Depreciables:		
Edificios	363,625.00	363,625.00
Muebles y enseres	31,088.02	31,088.02
Vehiculos	3,200.00	3,200.00
	<u>397,913.02</u>	<u>397,913.02</u>
Depreciación acumulada	<u>(29,871.35)</u>	<u>(29,871.35)</u>
Total depreciables, neto de depreciación acumulada	<u>368,041.67</u>	<u>368,041.67</u>
	<u><u>1,187,991.00</u></u>	<u><u>1,187,991.00</u></u>

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR

Los saldos de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales - compañías relacionadas	<u>773,402.43</u>	<u>690,941.28</u>
Otras:		
Retenciones e Impuestos por pagar	1,256.59	4,204.63
Impuesto a la renta Compañía (véase nota 13)	11,655.64	4,876.66
Provisiones beneficios sociales	2,118.00	7,081.83
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	-	4,481.71
Otras	-	1,290.08
	<u>15,030.23</u>	<u>21,934.91</u>

NOTA 10 – 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 2013 y 2012:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

	Provisiones		Total
	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio	
Saldos al 31 diciembre del 2011	17,210.20	6,187.50	23,397.70
Adiciones	45,494.03	11,893.99	57,388.02
Saldos al 31 diciembre del 2012	62,704.23	18,081.49	80,785.72
Adiciones	7,886.94	2,166.66	10,053.60
Saldos al 31 de diciembre del 2013	70,591.17	20,248.15	90,839.32

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:

	2013	2012
Tasa de incremento salarial	5%	3%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	8.90%	8.90%
Tasa de descuento	9.0%	7.0%
Vida laboral promedio remanente	7.9	7.9

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 11 – PATRIMONIO

Capital participaciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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.

Ganancias Acumuladas

Las ganancias acumuladas de acuerdo con las disposiciones societarias emitidas comprenden los siguientes rubros:

- **Reserva de Capital**

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

- **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 y su saldo acreedor no puede ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. El saldo acreedor puede ser utilizado para las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

- **Superávit por revalorización de activos**

El saldo corresponde a la revalorización de las propiedades, determinados en base a información de las autoridades municipales, este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para absorber pérdidas.

- **Reserva facultativa y Utilidades acumuladas**

Los saldos de la reserva facultativa y las utilidades acumuladas corresponden a las ganancias operacionales después de impuesto y de la apropiación de la reserva legal y estos saldos pueden ser distribuidos a los accionistas.

NOTA 12 – VENTAS

Las ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden a ventas realizadas en la República del Ecuador a personas naturales y jurídicas.

NOTA 13 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un detalle de los gastos de administración y ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos, salarios y beneficios sociales	148,454.38	130,837.91
Servicios profesionales	1,071.00	2,850.00
Gastos de venta	4,747.20	2,284.47
Suministros	3,859.24	732.04
Servicios públicos	6,845.03	2,874.46
Impuestos y contribuciones	4,597.71	11,356.75
Gastos de movilización	2,475.75	1,425.58
Mantenimiento y combustible de vehículos	1,732.80	1,773.87
Reparaciones y mantenimiento de equipos de oficina	2,693.66	1,208.82
Depreciaciones	-	10,416.67
Otros servicios	34,857.75	13,308.45
Otros gastos	33,054.62	23,756.14
	<u>244,389.14</u>	<u>202,825.16</u>

NOTA 14 – IMPUESTO A LA RENTA

Cargo a resultados

El cargo a resultados por impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta:		
Corriente	11,655.64	4,876.06
Efecto de los cambios en el impuesto diferido	<u>1,558.00</u>	<u>(10,800.08)</u>
	<u>13,214</u>	<u>(5,924)</u>

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 22%, a las utilidades contables debido a lo siguiente:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2013	2012	2013	2012
Resultado integral antes de participación de los empleados y trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(13,101.06)	29,629.88	(2,882.23)	6,814.87
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	-	(4,481.71)	-	(1,030.79)
Resultado integral antes de impuesto a la renta	(13,101.06)	25,148.17	(2,882.23)	5,784.08
Otras partidas por ajustes NIIFS	-	(59,259.76)	-	(13,629.74)
Gastos no deducibles y compesables	7,558.45	55,311.86	1,662.86	12,721.73
Base tributaria e impuesto a la renta sin reinversión	(5,542.61)	21,200.27	(1,219.37)	4,876.06
Anticipo mínimo de impuesto a la renta			11,655.64	3,648.96

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2013 (23% al 2012) puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

En el evento de que el impuesto a la renta causado no fuese superior al anticipo mínimo declarado en el impuesto a la renta del año, este constituye el impuesto a la renta del año. El anticipo mínimo del impuesto a la renta, se calcula aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertas deducciones), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles más los gastos no 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.

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.

Revisiones Fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2013.

Impuesto diferido

Un resumen de las partidas por los impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>Monto de las Partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisiones para deterioro de cuentas por cobrar comerciales	12,910	12,910	2,840	2,840
Provisión para inventarios obsoletos	11,635	11,635	2,560	2,560
Propiedades y equipos - revalorización	(1,061,867)	(1,061,867)	(233,611)	(233,611)
Cuentas por pagar beneficios sociales	-	7,082	-	1,558
Jubilación patronal	62,704	62,704	13,795	13,795
Bonificación por desahucio	18,081	18,081	3,978	3,978
Impuesto diferido activo (pasivo)			(210,438)	(208,880)
Aumento (disminución)			1,558	(13,092)
			(208,880)	(221,972)

Las partidas se compensaran en los próximos 5 a 15 años. La tasa para el cálculo del impuesto diferido es del 22%.

En el Registro Oficial N° 718 del 6 de junio de 2012 se publica la Circular N° NAC-DGECCGC12-00009 del Servicio de Rentas Internas – SRI, en la que se emiten instrucciones respecto de la deducibilidad de gastos a efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto a la Renta; en resumen, la mencionada circular establece que: “aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del Impuesto a la Renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año”. La anterior circular genera cierta incertidumbre en la recuperación de impuestos diferidos activos determinados de acuerdo con NIIF.

Otras deducciones especiales

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes son deducibles para el cálculo del impuesto a la renta 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.
- 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.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

- 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.
- 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 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

La compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no tiene compromisos y contingencias importantes que deban ser revelados.

NOTA 16 – 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 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 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 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.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

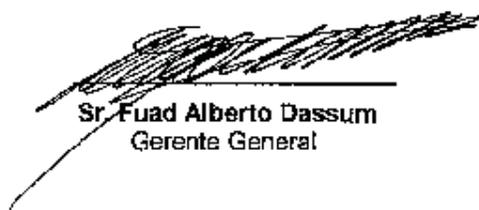
La Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 efectuó operaciones con compañías relacionadas domiciliadas en la República del Ecuador, cuyos saldos se presentan en la nota 4 y las cuales se ajustan a las disposiciones tributarias vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES

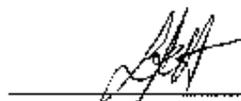
Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 29 de mayo del 2014, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

NOTA 18 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros adjuntos a este informe fueron aprobados en Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas realizada el 20 de marzo del 2014.



Sr. Fuad Alberto Dassum
Gerente General



C.P.A. Ligia Ruiz
Contador General