

**INMOBILIARIA ANDINA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2013

**1.- Operaciones**

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Samborondón. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

El 86% (2013) y 86% (2012) de los ingresos operacionales corresponden a alquiler de sus inmuebles a S.A. Importadora Andina, Compañía que fue relacionada hasta agosto 2013 (nota 3).

**2.- Base de elaboración y políticas contables**

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en Dólares estadounidense, moneda funcional del Ecuador.

*Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias*

Los ingresos por arrendamientos se reconocen en resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

*Costos por préstamos*

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del período en el que se incurren.

*Impuesto a las ganancias*

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se

espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones emitido en el 2010, reformó la tarifa del impuesto a la renta al 22% para las sociedades a partir del ejercicio económico 2013. Esta tarifa fue gradualmente disminuyendo desde el 25% así: 24% para el 2011 y 23% para el 2012.

También se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

### *Propiedades y equipos*

Las partidas de propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades y equipos se utilizan las siguientes tasas:

|                        | <b>Años</b> | <b>% de depreciación</b> |
|------------------------|-------------|--------------------------|
| Edificios              | 20          | 5%                       |
| Muebles y equipos      | 10          | 10%                      |
| Vehículos              | 5           | 20%                      |
| Equipos de computación | 3           | 33,33%                   |

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa

de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

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

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

#### *Proveedores*

Los proveedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### *Costos financieros*

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

#### *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros descritos son medidos inicialmente a su precio de transacción, incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados. Cuando la transacción constituye financiación porque el pago se aplaza más allá de los términos comerciales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado, se mide el activo o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

#### *Beneficios a los empleados:*

##### *Beneficios Post-Empleo: Jubilación Patronal:*

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación

patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; obligación la cual representa un plan de beneficios definidos sin asignación obligatoria legal de fondos separados, para cumplir a futuro con esa obligación.

El Código de Trabajo 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 determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio calculando por separado para cada beneficiario, el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de crédito unitario proyectado. La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

#### *Beneficios a Corto Plazo*

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes), pues son pagaderas en el corto plazo; y, son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee (prestación laboral).

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado (prestación laboral) en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y, cuando es aplicable, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

#### *Beneficios por Terminación*

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

### 3.- Transacciones con partes relacionadas

“Inmobiliaria Andina” realiza las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

- Hasta agosto del 2013, Sociedad Anónima Importadora Andina S.A. fue

relacionada y le brindó el servicio de alquiler de oficinas y locales comerciales de su propiedad en condiciones equiparables a las del mercado.

- La Compañía otorgó un préstamo a una compañía relacionada por US\$400.000 (2012), que genera interés del 7,4% anual y con vencimiento en marzo del 2014. Los intereses ganados en el 2013 y 2012 fueron de US\$25.900 y US\$14.973, respectivamente.
- La Compañía pagó incentivo a Directivo por US\$120.000 (2013) y US\$84.000 (2012).

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

|                       |    | US\$    |         |
|-----------------------|----|---------|---------|
|                       |    | 2013    | 2012    |
| Alquileres, ingresos  | a) | 620.320 | 927.600 |
| Intereses ganados     |    | 25.900  | 14.973  |
| Incentivo a Directivo |    | 120.000 | 84.000  |

a) Incluye a S.A. Importadora Andina hasta agosto del 2013.

#### 4.- Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el detalle de cuentas por cobrar, es como sigue:

|                                      |       | US\$           |                |
|--------------------------------------|-------|----------------|----------------|
|                                      | Notas | 2013           | 2012           |
| Relacionadas                         | 3     | 250.000        | 400.000        |
| Funcionarios y empleados             |       | 0              | 475            |
| Impuesto a la renta pagado en exceso | 8     | 16.604         | 0              |
| Otras                                |       | 18.672         | 11.517         |
|                                      |       | <u>285.276</u> | <u>411.992</u> |

#### 5.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

|                                    | US\$              |                  |                   | %     |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------|
|                                    | Saldo<br>31-12-12 | Adiciones        | Saldo<br>31-12-13 |       |
| <b>Costo:</b>                      |                   |                  |                   |       |
| Terrenos                           | 1.412.359         | 100.000          | 1.512.359         |       |
| Edificios                          | 2.106.357         | 960.841          | 3.067.198         | 5     |
| Muebles y equipos                  | 63.409            | 34.259           | 97.668            | 10    |
| Equipos de computación             | 9.594             | 6.515            | 16.109            | 33,33 |
| Vehículos                          | 178.967           |                  | 178.967           | 20    |
| Total costo                        | <u>3.770.686</u>  | <u>1.101.615</u> | <u>4.872.301</u>  |       |
| <b>Depreciación acumulada</b>      | 1.678.581         | 137.462          | 1.816.043         |       |
| <b>Propiedades y equipos, neto</b> | <u>2.092.105</u>  |                  | <u>3.056.258</u>  |       |

|                                    | US\$              |               |               |                   | %     |
|------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------|-------|
|                                    | Saldo<br>31-12-11 | Adiciones     | Bajas         | Saldo<br>31-12-12 |       |
| <b>Costo:</b>                      |                   |               |               |                   |       |
| Terrenos                           | 1.412.359         | 0             | 0             | 1.412.359         |       |
| Edificios                          | 2.106.357         | 0             | 0             | 2.106.357         | 5     |
| Muebles y equipos                  | 44.599            | 18.810        | 0             | 63.409            | 10    |
| Equipos de computación             | 8.622             | 4.050         | -3.078        | 9.594             | 33,33 |
| Vehículos                          | 178.967           | 0             | 0             | 178.967           | 20    |
| Total costo                        | <u>3.750.904</u>  | <u>22.860</u> | <u>-3.078</u> | <u>3.770.686</u>  |       |
| <b>Depreciación acumulada</b>      | 1.552.018         | 129.250       | -2.687        | 1.678.581         |       |
| <b>Propiedades y equipos, neto</b> | <u>2.198.886</u>  |               |               | <u>2.092.105</u>  |       |

El cargo a gastos por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$137.462 en el 2013 y US\$129.250 en el 2012.

En el 2013 se adquirió un inmueble a la M.I. Municipalidad de Guayaquil; por el cual al 31 de diciembre del 2013, se adeuda US\$472.875 (nota 10) y se encuentra entregado en garantía mediante hipoteca.

#### 6.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

|                                                   | US\$              |               |                |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|
|                                                   | Saldo<br>31-12-12 | Adiciones     | Pagos          | Saldo<br>31-12-13 |
| Beneficios sociales                               | 9.121             | 27.139        | -24.710        | 11.550            |
| Intereses por pagar                               | 0                 | 6.050         | 0              | 6.050             |
| Participación de trabajadores<br>sobre utilidades | 64.606            | 53.127        | -64.606        | 53.127            |
|                                                   | <u>73.727</u>     | <u>86.316</u> | <u>-89.316</u> | <u>70.727</u>     |

|                                                   | US\$     |           |         |          |
|---------------------------------------------------|----------|-----------|---------|----------|
|                                                   | Saldo    |           |         | Saldo    |
|                                                   | 31-12-11 | Adiciones | Pagos   | 31-12-12 |
| Beneficios sociales                               | 7.302    | 25.425    | -23.606 | 9.121    |
| Participación de trabajadores<br>sobre utilidades | 59.079   | 64.606    | -59.079 | 64.606   |
|                                                   | 66.381   | 90.031    | -82.685 | 73.727   |

#### 7.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el detalle de cuentas por pagar, es como sigue:

|                          | US\$    |        |
|--------------------------|---------|--------|
|                          | 2013    | 2012   |
| Proveedores              | 3.326   | 0      |
| Funcionarios y empleados | 841     | 2.597  |
| Impuestos por pagar      | 44.415  | 35.947 |
| Obligaciones por pagar   | 45.399  | 40.053 |
| Otras                    | 10.163  | 4.170  |
|                          | 104.144 | 82.767 |

#### 8.- Impuesto a la renta

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El gasto por 22% de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013 y del 23% por el 2012, difiere del cálculo de la base por la siguiente conciliación tributaria efectuada:

|                                                               |      | US\$    |         |
|---------------------------------------------------------------|------|---------|---------|
|                                                               |      | 2013    | 2012    |
| Utilidad contable antes impuesto a la renta                   | US\$ | 301.053 | 366.101 |
| Tasa de impuesto a la renta                                   |      | 22%     | 23%     |
| Impuestos a la tasa vigente                                   |      | 66.232  | 84.203  |
| Efecto de los Gastos no deducibles                            |      | 2.102   | 2.683   |
| Impuesto a las ganancias calculado                            |      | 68.334  | 86.886  |
| Anticipo Impuesto a la Renta                                  |      | 21.153  | 0       |
| Gasto por impuesto a las ganancias (Anticipo < IR Calculado ) | US\$ | 68.334  | 86.886  |

El movimiento de impuesto a la renta por pagar y pagado en exceso por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2013 y 2012 respectivamente, es el siguiente:

|                                                      |  | US\$    |         |
|------------------------------------------------------|--|---------|---------|
|                                                      |  | 2013    | 2012    |
| Saldo al inicio del año                              |  | -436    | -3.465  |
| Impuesto pagado                                      |  | 436     | 3.465   |
| Retenciones de impuesto a la renta                   |  | 84.938  | 86.450  |
| Impuesto a la renta causado                          |  | -68.334 | -86.886 |
| Total impuesto a la renta pagado en exceso (a pagar) |  | 16.604  | -436    |

#### 9.- Provisiones

El movimiento de provisiones al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

|                                              |  | US\$              |           |                   |
|----------------------------------------------|--|-------------------|-----------|-------------------|
|                                              |  | Saldo<br>31-12-12 | Adiciones | Saldo<br>31-12-13 |
| Reserva para jubilación patronal y desahucio |  | 53.236            | 9.068     | 62.304            |

|                                              |  | US\$              |           |       |                   |
|----------------------------------------------|--|-------------------|-----------|-------|-------------------|
|                                              |  | Saldo<br>31-12-11 | Adiciones | Pagos | Saldo<br>31-12-12 |
| Reserva para jubilación patronal y desahucio |  | 34.805            | 19.007    | -576  | 53.236            |

El Código de Trabajo requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinticinco (25) años de trabajo con ellos. Aunque si un trabajador fuere despedido y hubiere cumplido veinte (20) años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

#### 10.- Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2013, la deuda a largo plazo se descompone así:

|                                                                         | <u>US\$</u><br><u>2013</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b><u>Hipoteca</u></b>                                                  |                            |
| <u>M.I. Municipalidad de Guayaquil</u>                                  |                            |
| 8,37% Interés fijo anual con vctos. trimestrales hasta octubre del 2021 | 427.875                    |
| Menos:                                                                  |                            |
| Vencimiento corriente de la deuda a largo plazo                         | 39.615                     |
| <b>Total deuda a largo plazo</b>                                        | <u>388.260</u>             |

El resumen de los vencimientos anuales, es como sigue:

|      | <u>US\$</u><br><u>2013</u> |
|------|----------------------------|
| 2014 | 39.615                     |
| 2015 | 42.952                     |
| 2016 | 46.570                     |
| 2017 | 50.493                     |
| 2018 | 54.747                     |
| 2019 | 59.359                     |
| 2020 | 64.359                     |
| 2021 | 69.780                     |

#### 11.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Mediante Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2013 y 9 de marzo del 2012 se aprobó destinar US\$67.500 (2013) y US\$44.000 (2012) a Reserva legal, de las utilidades.

#### 12.- Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

Mediante Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2013 y 9 de marzo del 2012 se aprobó destinar US\$211.104 (2013) y US\$163.433 (2012) a Reserva facultativa de las utilidades.

#### 13.- Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de Utilidades acumuladas y Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES.

*Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES.*- Mediante Resolución del 28 de octubre del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, “NIIF PYMES”, se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES”, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### 14.- Gastos por naturaleza

La descomposición de los gastos por naturaleza, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es la siguiente:

|                               | US\$           |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
|                               | 2013           | 2012           |
| Personal                      | 411.107        | 363.535        |
| Honorarios                    | 3.690          | 2.874          |
| Judiciales                    | 300            | 41             |
| Mantenimiento                 | 26.062         | 26.907         |
| Alicuotas comunales           | 127.354        | 114.039        |
| Asociaciones y contribuciones | 13.959         | 16.264         |
| Impuestos                     | 24.565         | 26.806         |
| Seguros                       | 17.831         | 17.360         |
| Otros                         | 34.276         | 23.156         |
| Publicidad y propaganda       | 135            | 102            |
| Depreciaciones                | 137.461        | 129.641        |
| Intereses pagados             | 6.050          | 0              |
| Comisiones                    | 377            | 462            |
|                               | <u>803.167</u> | <u>721.187</u> |

15.- Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General y autorizados para su publicación el 21 de enero del 2014.

---