

INMOBILIARIA 501 S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

INMOBILIARIA 501 S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	7,683	6,943
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	6,968	4,441
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>14,651</u>	<u>11,384</u>
NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	6	<u>130,918</u>	<u>2,434</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>130,918</u>	<u>2,434</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>145,569</u>	<u>13,818</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA 501 S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	590	1,015
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados	8	<u>1,495</u>	<u>1,009</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>2,085</u>	<u>2,024</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones a largo plazo por beneficios a los empleados	9	2,472	1,579
Otros pasivos no corrientes		<u>2,512</u>	<u>2,512</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>4,984</u>	<u>4,091</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>7,069</u>	<u>6,115</u>
PATRIMONIO			
Capital	10	800	800
Reservas	11	5,274	5,274
Resultados acumulados	11	<u>132,426</u>	<u>1,629</u>
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>138,500</u>	<u>7,703</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>145,569</u>	<u>13,818</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA 501 S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		24,227	21,982
Gastos de administración	14	(18,211)	(17,884)
Utilidad en operación		<u>6,016</u>	<u>4,098</u>
Ingresos (gastos) financieros, neto		(217)	(154)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias		<u>5,799</u>	<u>3,749</u>
Participación de trabajadores	12	(870)	(562)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>4,929</u>	<u>3,187</u>
Impuesto a las ganancias	13	(1,036)	(711)
Utilidad del periodo		<u>3,893</u>	<u>2,476</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA 501 S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Capital	Reservas	Por aplicación de la NIIF para las PYMES	Resultados	Total
ENERO 1 DEL 2011	800	5,125		2,134	8,059
Cambios:					
Utilidad del periodo				2,476	2,476
Transacciones con los propietarios:					
Dividendos				(2,832)	(2,832)
Apropiación, nota X		149		(149)	
DICIEMBRE 31 DEL 2011	<u>800</u>	<u>5,274</u>		<u>1,629</u>	<u>7,703</u>
Cambios:					
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo			128,956		128,956
Utilidad del periodo				3,893	3,893
Transacciones con los propietarios:					
Dividendos				(2,052)	(2,052)
DICIEMBRE 31 DEL 2012	<u>800</u>	<u>5,274</u>	<u>128,956</u>	<u>3,470</u>	<u>138,500</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA 501 S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de operación		
Cobro a clientes	21,670	22,162
Pagos a proveedores, empleados y otros	(17,107)	(16,486)
Intereses pagados	(217)	(154)
Impuestos a las ganancias pagados	(803)	(1,028)
Otros gastos	—	(195)
Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>3,543</u>	<u>4,299</u>
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de inversión		
Dividendos pagados	(2,803)	(6,484)
Efectivo de efectivo y equivalentes neto utilizado en actividades de financiación	<u>(2,803)</u>	<u>(6,484)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo	740	(2,185)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>6,943</u>	<u>9,128</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>7,683</u>	<u>6,943</u>

(CONTINÚA)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA 501 S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación entre el resultado total integral del año y los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Resultado total integral del año	<u>3,893</u>	<u>2,476</u>
Ajuste por partidas distintas al efectivo y equivalentes de efectivo:		
Depreciación y amortización	472	472
Provisiones para (jubilación patronal y desahucio)	893	1,579
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(2,527)	489
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	326	(552)
Beneficios a empleados a corto plazo	486	(165)
Total ajustes	<u>(350)</u>	<u>1,823</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>3,543</u>	<u>4,299</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA 501 S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA 501 S.A., con RUC 0990056005001 fue constituida mediante escritura pública el 12 de noviembre de 1936 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de noviembre de 1936, siendo su objetivo principal compra venta y alquiler de bienes inmuebles propios o alquilados.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados 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), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Estos han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de INMOBILIARIA 501 S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Efectivo y equivalente de efectivo – Representan fondos mantenidos en caja y una cuenta bancaria con un banco medidos a su valor nominal.

Instrumentos financieros – La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**—La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar** – Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

Propiedades y equipos –Las propiedades y equipos están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos, tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación de las propiedades y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

Edificios	20 años	Sin valor residual
Muebles de oficinas	10 años	Sin valor residual

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

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 periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos 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 periodo sobre el que se informa.

Beneficios a los empleados –

- **Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo de los estados de *situación financiera* y *corresponden principalmente a:*

- Participación de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.
- Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan sobre base devengada y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos por arriendos son reconocidos en base al devengado y de acuerdo con las condiciones del contrato de arrendamiento relacionado. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Caja	60	60
Bancos	<u>7,623</u>	<u>6,883</u>
Total	7,683	6,943

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, bancos representan fondos mantenidos en una cuenta corriente y una de ahorros con bancos locales y una cuenta corriente con un banco del exterior.

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Clientes	5,681	3,124
Créditos tributarios en impuesto a la renta	1,112	1,112
Otras cuentas por cobrar	<u>175</u>	<u>205</u>
Total	<u>6,968</u>	<u>4,441</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, Compañía relacionada representan valores por cobrar por arrendamiento de instalaciones con vencimientos de hasta 30 días y no generan intereses.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Edificios	128,956	
Muebles de oficina	<u>5,223</u>	<u>5,223</u>
Total	134,179	5,223
Depreciación acumulada	<u>(3,261)</u>	<u>(2,789)</u>
Neto	<u>130,918</u>	<u>2,434</u>

Al 31 de diciembre del 2012, la Administración de la compañía contabilizó el importe presentado como edificio por US\$128,956 con cargos a los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES en razón al comprobante del predio municipal.

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	2,434	2,906
Ajustes	128,956	
Depreciación	<u>(472)</u>	<u>(472)</u>
Saldo al fin del año	<u>130,918</u>	<u>2,434</u>

7. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Impuesto a la renta corriente, nota 13	302	69
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	63	61
Otras cuentas por pagar		751
Retenciones en la Fuente e IVA	<u>225</u>	<u>134</u>
Total	<u>590</u>	<u>1,015</u>

8. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Participación de utilidades	870	562
Vacaciones	323	177
Décimacuarta remuneración	252	220
Décimatercera remuneración	<u>50</u>	<u>50</u>
Total	<u>1,495</u>	<u>1,009</u>

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Desahucio	410	297
Jubilación Patronal	<u>2,062</u>	<u>1,282</u>
Total	<u>2,472</u>	<u>1,579</u>

10. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

11. RESERVAS

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no constituyó esta reserva en razón que supera el porcentaje mínimo antes indicado.

Reserva Facultativa – La Compañía de la utilidad anual apropia el 5% como reserva facultativa. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Durante el año 2011, la Compañía incrementó en US\$149 esta reserva.

12. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	562	776
Provisión del año	870	562
Pagos efectuados	<u>(562)</u>	<u>(776)</u>
Saldo al fin del año	<u>870</u>	<u>562</u>

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La composición del impuesto a las ganancias (corriente y diferido) en los estados de resultados integrales es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Gastos de impuestos a las ganancias	<u>1,036</u>	<u>711</u>
Impuesto corriente		
Conciliación tributaria.		

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2012 y 2011, se calcula en un 23% y 24% respectivamente sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	4,929	3,187
Más:		
Gastos no deducibles		200
Menos:		
Amortización pérdidas tributarias	<u>423</u>	<u>423</u>
Base tributaria	4,506	2,964
Tasa impositiva	<u>23%</u>	<u>24%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>1,036</u>	<u>711</u>
Menos créditos tributarios por:		
Retenciones	<u>734</u>	<u>642</u>
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>302</u>	<u>69</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía el año 1936 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2010, 2011 y 2012, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

Impuesto diferido

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Administración de la compañía no determinó el impuesto diferido sobre las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos y sus bases fiscales.

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

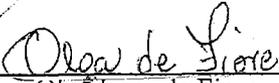
Un resumen de los gastos de administración y costos de distribución al 31 de diciembre, es como sigue:

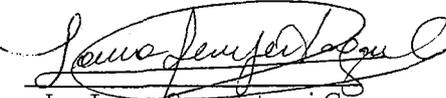
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Impuestos, contribuciones y otros	2,091	1,718
Pagos otros bienes y servicios	4,003	3,255
Beneficios a empleados a corto plazo	5,516	5,101
Depreciaciones	472	472
Servicios públicos	221	228
Honorarios profesionales	4,140	3,896
Mantenimientos y reparaciones	552	1,343
Jubilación patronal y desahucio	893	1,579
Transporte y movilización	322	293
Total	<u>18,210</u>	<u>17,885</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros (29 de Marzo del 2013), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía INMOBILIARIA 501 S.A., pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 29 de Marzo del 2013.

✓ 
Olga Loor de Fiore
Gerente General


Ing. Laura Sempertegui C.
Contadora General