

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 21 de Agosto de 1989, en la ciudad de Cuenca - Ecuador. Su objeto social es: la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, así como la realización de todo acto o contrato que haga relación con el objeto social y permitido por las leyes del país. Podrá la compañía participar como socio y/o accionista de una o más compañías y empresas por constituirse o legalmente constituidas en el país sean estas nacionales o extranjeras.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. al 31 de diciembre del 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, debieron incorporar los efectos de los ajustes bajo NIIF, únicamente para efectos de presentación comparativa. Para el caso de la compañía no existieron diferencias producidas por el cambio de normativa contable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. al 31 de diciembre de 2011, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Activos financieros

Incluye las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6. Propiedad, planta y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>% Vida útil</u>
E d i f i c a c i o n e s	5
I n s t a l a c i o n e s	10
M a q u i n a r i a y e q u i p o	10
H e r r a m i e n t a s	10
M u e b l e s y e n s e r e s	10
E q u i p o d e o f i c i n a	10
V e h í c u l o s	20
E q u i p o s d e C o m p u t a c i ó n	33

2.7. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.8. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

De acuerdo con disposiciones tributarias, 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 a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1 Jubilación Patronal

Provisiones para Jubilación Patronal, en vista de que la Compañía cuenta con personal que viene laborando desde hace algunos años, se cuenta con el estudio actuarial para jubilación patronal.

2.9.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, 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, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.10. Reserva legal

De acuerdo a la Ley de Compañías se requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual líquida sea apropiado como Reserva Legal, hasta que represente el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los Ingresos y los egresos, son registrados en base a documentos que cumplen con el reglamento de emisión de comprobantes de venta. Se registran de acuerdo a la base del devengado, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006, establece que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías establece el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control:

Año de implementación	Grupo de compañías que deben aplicar
1 de enero de 2010	Compañías de auditoría externa y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores
1 de enero de 2011	Compañías con activos al 2007, iguales o superiores a US\$ 4 millones; holding, tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, las entidades del sector público y sucursales de entidades extranjeras.
1 de enero de 2012	El resto de compañías controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo con el cronograma mencionado, Inmobiliaria Piedra Huasi S.A., definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, e implementación a partir del 1 de enero de 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1. Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

La Compañía si registró efecto como producto de la aplicación de las NIIF, por lo que el patrimonio según NIIF sufrió un incremento de \$ 956.778,36.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre comprende:

	2011	2010
C l i e n t e s (1)	3 2 1 . 8 3 1 , 1 3	1 . 0 2 1 . 6 2 0 , 9 7
P r é s t a m o s a l P e r s o n a l	1 5 . 4 1 7 , 1 2	7 0 0 , 0 0
P r é s t a m o s a A c c i o n i s t a s	1 4 . 6 0 0 , 0 0	1 4 . 6 0 0 , 0 0
A n t i c i p o a p r o v e e d o r e s	1 1 5 . 7 9 9 , 2 0	1 7 5 . 1 5 5 , 5 2
O t r a s c u e n t a s p o r c o b r a r	1 9 9 . 9 9 9 , 9 3	2 3 4 . 0 0 2 , 3 2
	<u>6 6 7 . 6 4 7 , 3 8</u>	<u>1 . 4 4 6 . 0 7 8 , 8 1</u>
 P r o v i s i ó n p a r a c u e n t a s i n c o b r a b l e s	 - 3 9 . 2 7 9 , 7 0	 - 3 2 . 9 7 7 , 7 2
 T o t a l	 <u>6 2 8 . 3 6 7 , 6 8</u>	 <u>1 . 4 1 3 . 1 0 1 , 0 9</u>

- (1) Clientes: corresponde a cuentas por cobrar a los concesionarios por el arrendamiento de locales comerciales.
- (2) Prestamos a Accionistas: hacen referencia a los valores pendientes por recuperar por préstamos otorgados a los socios de la Empresa.
- (3) Anticipos a Proveedores: esta compuesto por los valores entregados a proveedores para futuras compras.
- (4) Otras Cuentas por Cobrar: cuenta pendiente de cobro a la Empresa Aliaustro.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)

El siguiente es el movimiento de provisión para cuentas incobrables.

	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	-32.977,72
Provisión del año	-6.301,98
Castigos	<u>-</u>
Saldo al cierre	<u>-39.279,70</u>

NOTA 6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>% anual de depreciación</u>
Terrenos	3.571.946,63	3.351.070,01	
Construcciones en Proceso	-	1.983.799,56	
Edificaciones	15.460.618,76	12.249.486,82	5
Instalaciones	-	217.498,45	10
Maquinaria y equipo	1.167.689,79	1.158.577,48	10
Muebles y enseres	180.150,43	162.150,43	10
Equipo de oficina	64.118,82	55.018,62	10
Vehículos	20.794,64	20.794,64	20
	20.465.319,07	19.198.396,01	
 Menos - Depreciación acumulada	 <u>(2.767.132,11)</u>	 <u>(1.813.034,02)</u>	
Total	<u>17.698.186,96</u>	<u>17.385.361,99</u>	

A continuación el movimiento de activos fijos:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	17.385.361,99	14.644.111,69
Adiciones, ventas netas	1.266.923,06	3.350.458,81
Depreciación del año	<u>-954.098,09</u>	<u>-609.208,51</u>
Saldo al cierre	<u>17.698.186,96</u>	<u>17.385.361,99</u>

NOTA 7.- PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2011, comprende edificios de los cuales se obtiene rentas mensuales, como se detalla a continuación:

	<u>2011</u>
Edificios	15.460.618,76
Depreciación Acumulada	-2.460.081,17
Saldo al cierre, Ver Nota 6	<u>13.000.537,59</u>

Se registra en el estado de resultados US\$ 954098,09 mil correspondiente a gasto depreciación.

NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde:

	2011	2010
Proveedores	1.262.545,83	698.719,80
less por Pagar	10.985,76	6.785,66
Sueldos por pagar	20.117,38	17.488,97
Provisión para Beneficios Sociales	66.188,75	32.530,42
Impuestos por Pagar	263.850,43	78.279,41
Total	1.623.688,15	833.804,26

NOTA 9.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2011
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados Mas gastos no deducibles	238.951,55
Base para participación a trabajadores 15% participación empleados	238.951,55 (35.842,73)
Utilidad antes de impuesto a la renta Mas gastos no deducibles	203.108,82 539.583,75
Base imponible	742.692,57
24% impuesto a la renta calculado	178.246,22
Anticipo de impuesto a la renta determinado	
Impuesto a la renta causado	178.246,22
Anticipo pagado	106.421,68
Retenciones en la fuente del año	335.051,71
Crédito Tributario años anteriores	331.459,98
Saldo a favor de la compañía	594.687,15

- (1) Corresponde a una obligación con una entidad financiera local con una tasa de interés que varía de acuerdo al mercado.
- (2) Corresponde a una obligación con una entidad financiera del exterior adquirida con respaldo de una póliza de inversión, razón por la cual no tiene fecha de vencimiento, y la tasa de interés varía de acuerdo a mercado.

NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social está constituido por 15.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y pagadas, a valor nominal de US\$ 1.

NOTA 11.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los principales saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2011 corresponden a un préstamo por un valor de \$ 9.639.277,13

NOTA 12.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, 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 a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2011
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	238.951,55
Mas gastos no deducibles	
Base para participación a trabajadores	238.951,55
15% participación empleados	(35.842,73)
Utilidad antes de impuesto a la renta	203.108,82
Mas gastos no deducibles	539.583,75
Base imponible	742.692,57
24% impuesto a la renta calculado	178.246,22
Anticipo de impuesto a la renta determinado	
Impuesto a la renta causado	178.246,22
Anticipo pagado	106.421,68
Retenciones en la fuente del año	335.051,71
Crédito Tributario años anteriores	331.459,98
Saldo a favor de la compañía	594.687,15

Situación fiscal.- Los años 2007 al 2011, están sujetos a una posible revisión fiscal.

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo declarado para el año 2011. Para el caso de la Compañía, el anticipo determinado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 13.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración.

De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 17 de abril de 2009 emitió la resolución NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial No. 585 de 7 de mayo de 2009, en la cual se establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000 mil, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

De igual manera deberán presentar el indicado anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$ 1.000 mil a US\$ 3.000 mil y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 5.000 mil deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Durante el año 2011 la Compañía no ha efectuado transacciones con compañías relacionadas del exterior

NOTA 14.- REFORMAS TRIBUTARIAS

Con fecha 8 de junio de 2010 se expide el Registro Oficial No. 209 en el que se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos se refieren a: reformas en el tratamiento de dividendos, requisitos para la reducción de 10 puntos en el impuesto a la renta, tratamiento del anticipo del impuesto a la renta, tratamiento de los intereses por créditos del exterior, límites a los gastos personales, entre otras.

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades; exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado; entre otros.

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, esta ley incluye entre otros aspectos: el aumento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas del 2% al 5%.

NOTA 15.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.