

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(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.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. al 31 de diciembre de 2013, 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.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de 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 cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

.

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>
Edificaciones	5
Maquinaria y equipo	10
Herramientas	10
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Vehículos	20
Equipos de Computación	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 imponderables 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

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

La Compañía dispone del estudio actuarial y por ello se ha contabilizado las provisiones correspondientes.

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

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.

2.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

NOTA 3.- 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 4.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre comprende:

	2013	2012
Cientes (1)	1.031.336,33	857.762,88
Préstamos al Personal	7.264,23	4.431,33
Préstamos a Accionistas	14.600,00	14.600,00
Anticipo a proveedores	554.817,92	288.491,81
Otras cuentas por cobrar	198.631,84	199.999,93
	1.806.650,32	1.365.285,95
Provisión para cuentas incobrables	- 244.109,28	- 39.279,70
Total	1.562.541,04	1.326.006,25

- (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.

El siguiente es el movimiento de provisión para cuentas incobrables.

	2013
Saldo al inicio del año	-39.279,70
Provisión del año	-204.829,58
Castigos	-
Saldo al cierre	-244.109,28

NOTA 5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2013	2012	% anual de depreciación
Terrenos	5.061.572,68	3.571.946,63	
Construcciones en Proceso	1.694.068,97	625.845,63	
Edificaciones	15.460.618,76	15.460.618,76	5
Maquinaria y equipo	1.408.727,44	1.209.873,83	10
Muebles y enseres	298.473,75	245.186,52	10
Equipo de oficina	54.442,51	81.700,55	10
Vehículos	71.053,57	71.053,57	20
	24.048.957,68	21.266.225,49	
Menos - Depreciación acumulada	(5.235.687,53)	(3.726.818,72)	
Total	18.813.270,15	17.539.406,77	

A continuación el movimiento de activos fijos:

	2012	2011
Saldo inicial	17.539.406,77	17.698.186,96
Adiciones, ventas netas	2.782.732,19	800.906,42
Depreciación del año	-1.508.868,81	-959.686,61
Saldo al cierre	18.813.270,15	17.539.406,77

NOTA 6.- PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2013, comprende edificios de los cuales se obtiene rentas mensuales, como se detalla a continuación:

	2013	2012
Edificios	15.460.618,76	15.460.618,76
Depreciación Acumulada	-4.566.747,87	-3.247.692,95
Saldo al cierre, Ver Nota 6	10.893.870,89	12.212.925,81

Se registra en el estado de resultados US\$ 1.508.868,81mil correspondiente a gasto depreciación.

NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde:

	2013	2012
Proveedores	560.727,32	2.244.467,30
less por Pagar	8.055,84	11.844,21
Sueldos por pagar	52.896,85	31.756,46
Provisión para Beneficios Sociales	76.441,80	111.037,06
Impuestos por Pagar	239.721,91	228.144,08
Otras cuentas y Dctos. Por Pagar Gerardo	11.974.100,20	0,00
Total	12.911.943,92	2.627.249,11

NOTA 8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2013	2012
Bancos Locales (1)	2800000,00	2800000,00
Bancos del Exterior (2)	2842217,24	2910279,74
	5642217,24	5710279,74

- (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 9.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social está constituido por 15.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y pagadas, a valor nominal de US\$ 1.

NOTA 10.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los principales saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2013 corresponden a un préstamo por un valor de \$ 11.974.100,20

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% 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:

	2013
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	1.006.785,31
Mas gastos no deducibles	
Base para participación a trabajadores	1.006.785,31
15% participación empleados	(151.017,80)
Utilidad antes de impuesto a la renta	855.767,51
Mas gastos no deducibles	233.877,54
Base imponible	1.089.645,05
22% impuesto a la renta calculado	239.721,91
Anticipo de impuesto a la renta determinado	
Impuesto a la renta causado	239.721,91

Situación fiscal.- Los años 2009 al 2013, 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 2013.

NOTA 12.- 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 13.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido presentados y aprobados por la Gerencia, por los Accionistas y la Junta Directiva el día 05 de marzo del 2014 sin modificaciones.