

**INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y
REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Con el informe de los auditores independientes)

**INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

INDICE DEL CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera

NIC – Normas Internacionales de Contabilidad

US\$ – Dólares Estadounidenses*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y

Accionistas de

Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A.:

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF.

Asunto que se informa

Informes sobre otros requisitos legales

7. El Informe de Cumplimiento Tributario de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. al 31 de diciembre del 2013 se emite por separado.

Abril 28 del 2014
Guayaquil, Ecuador

Valarezo & Asociados
No. de registro en la
Superintendencia de
Compañías: 578

Douglas W. Valarezo
Douglas W. Valarezo
Socio

VALAREZO &
ASOCIADOS CIA
LTDA.

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL

INIMPORELI S. A.

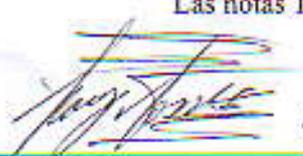
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES OPERACIÓN:		
<u>Clases de cobros por actividades de operación:</u>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		1,799,786
<u>Clases de pagos por actividades de operación:</u>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(806,950)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(65,338)
Pagos por primas y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		(11,318)
Otros pagos por actividades de operación		(484,033)
Intereses pagados		(225,546)
Intereses recibidos		79,136
Impuestos a las ganancias pagados		(108,892)
Otras entradas de efectivo		156,852
Total flujos de efectivo neto procedente de actividades de operación		<u>333,697</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES INVERSIÓN:		
Importes procedentes por la venta de propiedades y equipos		179,203
Adquisiciones de propiedades y equipos		(35,581)
Total flujos de efectivo neto procedente de actividades de inversión		<u>143,622</u>
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO:		
Pagos de préstamos		(66,874)
Total flujos de efectivo utilizado en de actividades de financiamiento		<u>(66,874)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo:		410,446
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO:		
Efectivo y equivalente al efectivo al principio del periodo	4	788
Efectivo y equivalente al efectivo al final del periodo		<u>411,234</u>

Las notas 1 a la 25 son parte integral de estos estados financieros.


Econ. Jorge E. Torres Guarnizo
Gerente


C.P.A. Leonor J. Solís Miranda
Contadora General

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL

INIMPORELI S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	411,233	788
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	1,772,676	3,164,878
Gastos pagados por anticipado	6	26,882	15,564
Activos por impuestos corrientes	7	181,878	225,909
Otros activos corrientes	8	-	4,564
Total activos corrientes		<u>2,392,669</u>	<u>3,411,703</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos	9	17,278,309	17,433,192
Inversiones en asociadas	10	984	984
Otros activos no corrientes	11	-	13,607
Total activos no corrientes		<u>17,279,293</u>	<u>17,447,783</u>
Total activos		<u>19,671,962</u>	<u>20,859,486</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiro bancario	12	1,252	47,304
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	13	77,519	573,863
Porción corriente de hipoteca por pagar largo plazo	14	71,234	66,874
Pasivos por impuestos corrientes	7	117,505	117,638
Obligaciones acumuladas	15	17,263	41,364
Otros pasivos corrientes	16	3,688,704	3,548,341
Total pasivos corrientes		<u>3,973,477</u>	<u>4,395,384</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	17	151,259	415,813
Hipoteca por pagar largo plazo	14	156,704	227,938
Ingresos diferidos	18	-	209,848
Obligación por beneficio definidos	19	2,881	2,034
Pasivo por impuestos diferidos	20	2,175,816	2,215,784
Otros pasivos no corrientes	21	34,805	23,805
Total pasivos no corrientes		<u>2,521,465</u>	<u>3,095,222</u>
PATRIMONIO			
Capital social	23	800	800
Reserva		31,101	31,101
Resultados acumulados		13,336,979	13,298,560
Resultado del ejercicio		(191,860)	38,419
Total patrimonio		<u>13,177,020</u>	<u>13,368,880</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>19,671,962</u>	<u>20,859,486</u>

Las notas adjuntas 1 a la 25 son parte integral de estos estados financieros.


Econ. Jorge E. Torres Guarnizo
Gerente


C.P.A. Leonor J. Solís Miranda
Contadora General

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL

INIMPORELI S. A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2013	2012
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Prestación de Servicios		407,584	302,447
COSTO DE VENTAS			
Utilidad bruta		407,584	302,447
OTROS INGRESOS			
Intereses		65,529	64,135
Utilidad en venta de activo fijo		179,203	42,983
Otras rentas		925	316,233
GASTOS			
Administración		(689,934)	(591,450)
Ventas		(66,616)	-
Financieros		(15,698)	(18,384)
UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(119,007)	115,964
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	7	(112,822)	(112,653)
Diferido	20	39,969	39,377
Total		(72,853)	(73,276)
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO Y TOTAL DEL RESULTADO INTEGRAL		(191,860)	42,688

Las notas adjuntas 1 a la 25 son parte integral de estos estados financieros.


Egón. Jorge E. Torres Guarnizo
Gerente


C.P.A. Leonor J. Solís Miranda
Contadora General

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital Social	Reservas	Resultados acumulados			Resultado del ejercicio	Total
				Por revaluación de propiedades y equipos	Ganancias acumuladas	Proveniente de la adopción NIIF		
Saldos al 31 de diciembre del 2011		800	26,832	5,693,173	330,906	7,273,263	1,218	13,326,192
Mas (menos) transacciones durante el año-								
Traspaso del resultado		-	-	-	1,218	-	(1,218)	-
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	42,688	42,688
Apropiación de reserva legal		-	4,269	-	-	-	(4,269)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2012		800	31,101	5,693,173	332,124	7,273,263	38,419	13,368,880
Mas (menos) transacciones durante el año-								
Traspaso del resultado					38,419		(38,419)	-
Pérdida del ejercicio							(191,860)	(191,860)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	23	800	31,101	5,693,173	370,543	7,273,263	(191,860)	13,177,020

Las notas adjuntas 1 a la 25 son parte integral de estos estados financieros.



Jorge E. Torres Guarnizo
Gerente



C.P.A. Leonor J. Solís Miranda
Contadora General

NOTA 21. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los pasivos por impuestos diferidos consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Garantías diferidas	34,805	23,805

NOTA 22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 4)	411,233	788
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>1,772,676</u>	<u>3,164,878</u>
	<u>2,183,909</u>	<u>3,165,666</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Sobregiro bancario (Nota 12)	1,252	47,304
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 13)	77,519	573,863
Porción corriente de hipoteca por pagar a largo plazo (Nota 14)	71,234	66,874
Otros pasivos corrientes (Nota 16)	3,688,704	3,548,341
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo (Nota 17)	151,259	415,813
Hipoteca por pagar a largo plazo (Nota 14)	<u>156,704</u>	<u>227,938</u>
	<u>4,146,672</u>	<u>4,880,133</u>

NOTA 23. PATRIMONIO:

Capital social- El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$ 1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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.

Resultados acumulados- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ganancias acumuladas		
Distribuibles	332,124	330,906
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	7,273,263	7,273,263
Resultados año anterior	38,419	1,218
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	5,693,173	5,693,173
	<u>13,336,979</u>	<u>13,298,560</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE
INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 28 del 2014), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración en Febrero 28 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.

Jubilación patronal- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubiesen prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bonificación por desahucio- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2013 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2013</u>
Tasa de descuento	8.68%
Tasa esperada de incremento salarial	4.5%

NOTA 20. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los pasivos por impuestos diferidos consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos por impuestos diferidos	2,175,816	2,215,784

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	<u>Revaluación inmuebles</u>	<u>Depreciación edificios</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011 créditos a resultados por impuestos diferidos	2,296,820	(41,658)	2,255,162
	-	(39,378)	(39,378)
Saldo al 31 de diciembre del 2012 crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>2,296,820</u>	<u>(81,036)</u>	<u>2,215,784</u>
	-	(39,968)	(39,968)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>2,296,820</u>	<u>(121,004)</u>	<u>2,175,816</u>

NOTA 17. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas y documentos por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañías relacionadas	-	264,554
Cuentas por pagar accionistas	135,582	135,582
Obligaciones laborales	<u>15,677</u>	<u>15,677</u>
	<u>151,259</u>	<u>415,813</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de los documentos por pagar compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Automotores de la Frontera Autofron S. A.	-	264,554

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar accionistas eran los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aveiga Maria Marcela	43,388	43,388
Granda María Gabriela	43,388	43,388
Quezada Romero Yadira	12,200	12,200
Quezada Loayza Edison	12,202	12,202
Quezada Loayza Welmer	12,202	12,202
Quezada Loayza Weldyn	<u>12,202</u>	<u>12,202</u>
	<u>135,582</u>	<u>135,582</u>

NOTA 18. INGRESOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los ingresos diferidos consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses diferidos	-	209,848

NOTA 19. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones por beneficios definidos consistían en:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>1,207</u>	<u>827</u>	<u>2,034</u>
Provisión del año	570	165	735
Costos financieros intereses	24	6	30
Costos financiero anterior	<u>49</u>	<u>33</u>	<u>82</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>1,850</u>	<u>1,031</u>	<u>2,881</u>

NOTA 14. HIPOTECA POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la hipoteca por pagar consistían en:

	Periodo	Fecha		Tasa de interés	Capital pagado	Porción corriente	Porción largo plazo	Hipoteca total
		Inicio	Vencimiento					
Obligaciones locales								
Banco del pacifico:								
Operación (1)	2012	25-03-07	06-02-16	6.52%	323,535	66,874	227,938	618,347
	2013	25-03-07	06-02-16	6.52%	390,409	71,234	156,704	618,347

- (1) Corresponde al Fideicomiso Mercantil Banco del Pacifico S. A. por adquisición de inmueble del solar número uno-dos, de la manzana número ciento diecisiete ubicado en la Avenida Juan Tanca Marengo y Tres pasaje treinta y dos, sector sesenta y seis, a la altura de la Embotelladora Coca Cola.

NOTA 15. OBLIGACIONES ACUMULADAS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de las obligaciones acumuladas consistían en:

	2013	2012
Nóminas por pagar	1,646	1,341
Provisiones beneficios sociales	1,686	1,034
Compensación de salario digno		948
Provisiones intereses	12,921	16,445
Obligaciones IESS	656	645
Prestamos IESS	354	319
Participación trabajadores por pagar (1)	-	20,632
	17,263	41,364

- (1) Participación a trabajadores- De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

NOTA 16. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de otros pasivos consistían en:

		2013	2012
Prestamos a socios y accionistas	(1)	3,688,704	3,548,341

- (1) Corresponde a préstamos realizados con el Dr. Welmer Quezada Neira por motivos de compras de bienes inmuebles, cabe recalcar que dichos préstamos no generan intereses.

NOTA 11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los otros activos no corrientes consistía en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión de intereses a largo plazo	-	13,607

NOTA 12. SOBREGIRO BANCARIO:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el sobregiro bancario consistía en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco del Pichincha Cta. Cte. #3485062504	1,252	47,304

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar:		
Proveedores locales	44,779	32,434
Documentos por pagar compañías relacionadas	-	42,670
Préstamo por pagar compañías relacionadas	32,340	498,759
Anticipo al cliente	400	-
	<u>77,519</u>	<u>573,863</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de los documentos por pagar compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Automotores de la Frontera Autofron S. A.	-	42,670

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de los préstamos por pagar compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Femar S. A.	-	422,505
Corporación Radial W.Q. S. A.	32,340	76,254
	<u>32,340</u>	<u>498,759</u>

NOTA 8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los otros activos corrientes consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión intereses a corto plazo Autofron S. A.	-	4,564

NOTA 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Los saldos de propiedades y equipo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	<u>Saldos al 31-dic-11</u>	<u>Adiciones y/o (retiros), netos</u>	<u>Saldos al 31-dic-12</u>	<u>Adiciones y/o (retiros), netos</u>	<u>Saldos al 31-dic-13</u>
Terrenos	7,865,377	(45,787)	7,819,590	(65,070)	7,754,520
Edificios	9,963,251	(1,500)	9,961,751	(118,253)	9,843,498
Construcciones en curso	-	465,480	465,480	216,157	681,637
Instalaciones	2,640	-	2,640	-	2,640
Equipos de oficina	3,508	813	4,321	2,747	7,068
Muebles y enseres	465	(465)	-	-	-
Equipos de computación	5,640	-	5,640	-	5,640
	<u>17,840,881</u>	<u>418,541</u>	<u>18,259,422</u>	<u>35,581</u>	<u>18,295,003</u>
Menos - Depreciación acumulada	<u>(589,708)</u>	<u>(236,522)</u>	<u>(826,230)</u>	<u>(190,464)</u>	<u>(1,016,694)</u>
	<u>17,251,173</u>	<u>182,019</u>	<u>17,433,192</u>	<u>(154,883)</u>	<u>17,278,309</u>

NOTA 10. INVERSIONES EN ASOCIADAS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las inversiones en asociadas consistían en:

<u>Razón Social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Actividad Principal</u>
Automotores de la Frontera Autofron S. A.	33.20%	664	664	Venta al por mayor y menor de automóviles
Acaico S. A.	40.00%	320	320	Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
		<u>984</u>	<u>984</u>	

NOTA 7. IMPUESTOS:

Activos y pasivos del año corriente- Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Anticipo de impuesto a la renta	45,121	-
Retenciones de impuesto a la renta	26,105	113,316
Crédito tributario:	-	112,593
Impuesto al valor agregado	71,716	-
Retenciones del impuesto al valor agregado	38,936	-
	<u>181,878</u>	<u>225,909</u>
 <u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	112,822	112,653
Retenciones de impuesto a la renta	1,588	2,188
Retenciones de IVA por pagar	3,095	2,797
	<u>117,505</u>	<u>117,638</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

Impuesto a la renta reconocido en los resultados- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(119,007)	115,964
Menos – Partidas de conciliación-		
Gastos no deducibles	10,713	174,727
Utilidad gravable	-	290,691
Tasa de impuesto	22%	23%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>66,859</u>
 Anticipo determinado en el ejercicio fiscal corriente	112,822	112,653

Las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2013 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de los préstamos por cobrar compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acaico S. A.	818,367	709,910
Teledprest S.A.	84,490	-
Femar S.A.	789,187	-
	<u>1,692,044</u>	<u>709,910</u>

Al 31 de diciembre del 2013 el análisis de antigüedad de cartera es como sigue:

	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	
Vencido: (1)	
De 181 a 365	12,245
De 366 y mas	<u>23,126</u>
	<u>35,371</u>

(1) Incluye a los siguientes clientes, con sus correspondientes antigüedades que en su mayoría se encuentran en procesos legales esperando su recuperación:

- (i) Autosharecorp S.A. por un saldo de US\$626 con 514 días vencidos.
- (ii) Hato Telecomunicaciones Cía. Ltda. por un saldo de US\$7,383 con un promedio de 1396 días vencidos.
- (iii) Bustamante Dávila Eugenia María por un saldo de US\$16,286 con un promedio de 238 días vencidos. Adicionalmente departamento legal
- (iv) Galarza Cabrera María Olivia por un saldo de US\$6,021 con un promedio de 1261 días vencidos.
- (v) Palacios Guido por un saldo de US\$5,055 con un promedio de 989 días.

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los gastos pagados anticipados consistía en:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Seguros pagados por anticipados	(1)	26,882	15,564

(1) Corresponde en su totalidad a los servicios prestados por la compañía de Seguros Liberty Seguros S. A.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	124	233
Bancos locales:		
Banco del Pacífico Cta. Cte. #1176900	555	555
Banco del Austro Cta. Cte. #0009930310	410,554	-
	<u>411,233</u>	<u>788</u>

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	39,412	37,294
Documentos por cobrar	2,319	3,494
Menos - Provisión para cuentas:		
Incobrables	(188)	(188)
Subtotal:	41,543	40,600
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	2,328,081
Préstamos por cobrar compañías relacionadas (1)	1,692,044	709,910
Préstamos y anticipos a empleados	2,491	-
Cuenta por cobrar banco Pichincha	-	15,387
Anticipo a proveedores	36,598	70,900
	<u>1,772,676</u>	<u>3,164,878</u>

- (1) Corresponde a desembolsos de dinero de los cuales no se posee documentos que detallen las condiciones de los préstamos.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de las cuentas por cobrar compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Corporación Radial W.Q. S. A.	-	1,114
Inveresa Importadora de Vehículos S. A.	-	2,243,945
Prima Electronicorp S. A.	-	15,215
Televisión y Editora de Prensa Asociada Teledpres S. A.	-	67,807
Automotores de la Frontera Autrofron S. A.	-	-
	<u>-</u>	<u>2,328,081</u>

(m) Costos y gastos-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(n) Compensación de saldos y transacciones-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los 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.

La Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- (ii) Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

(j) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(k) Beneficios a empleados-

- (i) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del periodo en el que se originan.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

- (ii) Participación a trabajadores.- la Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

(l) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

- (v) Retiro o venta de propiedades y equipo- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades y equipo revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

- (f) Deterioro del valor de los activos tangibles-

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

- (g) Inversión en asociada-

- (i) Método de participación- la inversión se registra inicialmente al costo, y se incrementará y disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del período obtenido por la Compañía participada, después de la fecha de adquisición.

Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

- (h) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar-

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El período de crédito promedio es de 15 a 30 días.

- (i) Impuestos-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- (i) Impuesto corriente- 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 impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

(d) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-

- (i) Medición de los ingresos de actividades ordinarias.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

(e) Propiedades y equipos-

- (i) Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- (ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen. Las propiedades y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- (iii) Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación.- Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada. De acuerdo a peritaje técnico los revalúos se los puede realizar cada tres o cinco años.

- (iv) Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades 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 y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	30 - 60
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL

INIMPORELI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La Compañía fue constituida el 30 de junio de 1988, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 16 de agosto de 1988 como Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli Cía. Ltda., posteriormente, mediante escritura pública con fecha 4 de agosto del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de diciembre del 2009, la Compañía cambia su denominación a Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. y reforma su objeto social en el que se establece que se dedicará a más de las actividades que se venía dedicando, a la actividad inmobiliaria de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus accionistas, con el 32% del capital social cada una son: María Marcela Aveiga Rivera y María Gabriela Granda Román; y, con el 9% del capital social cada uno Welmer Jefferson Quezada Loayza, Yadira Yajaira Quezada Romero, Edison Joseph Quezada Loayza, y, Weldyn Roger Quezada Loayza, todos de nacionalidad ecuatoriana.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF.

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 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(b) Bases de preparación-

Los estados financieros de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF.

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo-

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales.