Francisco J. Vera Rivera, CPA
SC-RNAE-2-807

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A

Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2013
con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013

Contenido	**Páginas**
Informe de los Auditores Independientes	3-4
Estado de situación financiera	5-6
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9-10
Notas a los estados financieros	11-25

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US$	U.S. dólares

Francisco J. Vera Rivera, CPA
SC-RNAE-2-807

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios
de **INMOBILIARIA MARIA PIEDAD INMOAPI S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA MARIA PIEDAD INMOAPI S.A.** que incluyen el estado (no consolidado) de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, estado de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) 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 (no consolidados) estén libres de errores materiales debido a fraude o error.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobres estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas Internacionales de auditoria. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable que los estados financieros (no consolidados) están libres de errores materiales.

4. Una auditoria comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros (no consolidados) por 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 (no consolidados) de la compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables utilizadas son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros (no consolidados). Consideremos que la evidencia de auditoria que hemos obtenidos es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

5. En nuestra opinión, excepto por las limitaciones al alcance a nuestro trabajo, indicadas en el párrafo anterior, los referidos estados financieros (no consolidados) presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA MARIA PIEDAD INMOAPI S.A.** al 31 de diciembre de 2013, de *conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.*

Guayaquil, 1 de abril del 2014

Francisco J. Vera Rivera, CPA
Auditor Independiente
Resolución No. SC.ICI.DAI.G.11.0006375
Reg. Nac. de CPA. No. 32.378

SC-RNAE-2- 807

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Notas	Diciembre 31, 2013	2012
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2,391	9,211
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	13,837	8,193
Gastos pagados por anticipados		5,314	-
Activos por impuestos corrientes	9	66,720	50,448
Total activos corrientes		88,262	67,852
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	6	167,501	639,389
Propiedades de inversión	7	3,130,203	2,453,658
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar a largo plazo	14	145,269	100,015
Total activos no corrientes		3,442,973	3,193,062
TOTAL DE ACTIVOS		3,531,235	3,260,914

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Notas	Diciembre 31, 2013	2012
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	24,774	8,345
Pasivos por impuestos corrientes	9	9,409	1,382
Provisiones	12	8,105	5,043
Total pasivos corrientes		42,288	14,770
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones por beneficios definidos	13	3,947	3,517
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo	14	1,302,510	1,123,989
Depósitos en garantías		9,607	2,401
Total pasivos no corrientes		1,316,064	1,129,907
TOTAL DE PASIVOS		1,358,352	1,144,677
PATRIMONIO:			
Capital social	15	800	800
Aportes para futuras capitalización		60,000	3,757
Reservas		7,012	7,012
Resultados acumulados		(30,347)	(22,865)
Resultados acumulados por la adopción por primera vez NIIF		2,135,015	2,135,015
Resultados del ejercicio		403	(7,482)
Total patrimonio		2,172,883	2,116,237
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3,531,235	3,260,914

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS:		
Ingresos por ventas	118,725	89,042
Total de ingresos	118,725	89,042
OTROS INGRESOS:		
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	-	122,637
Otros ingresos	51,958	39
Total de otros ingresos	51,958	122,676
GASTOS DE OPERACIÓN		
Sueldos y beneficios sociales	52,823	49,847
Jubilación patronal y desahucio	1,577	580
Depreciación	3,291	14,608
Honorarios Profesionales	2,762	10,626
Impuestos, tasas y contribuciones	21,780	6,061
Otros Gastos de Oficina	42,796	32,285
Mantenimiento de Edificios	27,972	100,874
Gastos Financieros	-	560
Participación trabajadores	2,652	-
Total de gastos de operación	155,653	215,441
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	15,030	(3,723)
MENOS:		
Impuesto a la renta	(14,882)	(3,759)
RESULTADOS DEL PERIODO	148	(7,482)
OTROS RESULTADOS INTEGRAL:		
MAS:		
Ganancias actuariales por planes de beneficios definidos	255	-
RESULTADOS INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	403	(7,482)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Otros Reservas	Resultados acumulados adopción NIIF	Resultados acumulados	Total
				...(en U.S. dólares)...			
Saldos al 1 enero, 2012	800	3,757	125	6,887	2,135,015	(22,865)	2,123,719
Pérdida del año	-	-	-	-	-	(7,482)	(7,482)
Saldos al 31 diciembre, 2012	800	3,757	125	6,887	2,135,015	(30,347)	2,116,237
Reclasificación		(3,757)					(3,757)
Aporte para aumento de capital		60,000					60,000
Otro resultado integral del año						255	255
Utilidad del año	-	-	-	-	-	148	148
Saldos al 31 diciembre, 2013	800	60,000	125	6,887	2,135,015	(29,944)	2,172,883

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	2013 (en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Recibido de clientes	165,824
Pagos a proveedores y a empleados	(164,374)
Otros pagos realizados	(35,086)
Total flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(33,636)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adquisición de propiedades y equipo	(207,948)
Total flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(207,948)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Financiamiento por préstamos a largo plazo	234,764
Total flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	234,764
Disminución neta de año	(6,820)
Saldos al comienzo del año	9,211
SALDOS AL FIN DEL AÑO	2,391

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	2013 (en U.S. dólares)
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	17,683
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	3,291
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	11,733
Cambios en activos y pasivos:	
Disminución en cuentas por cobrar	(5,109)
Disminución en otras cuentas por cobrar	(50,568)
Disminución en anticipos a proveedores	(822)
Disminución en otros activos	(31,154)
Aumento en cuentas por pagar comerciales	5,390
Aumento en beneficios empleados	439
Aumento en anticipos de clientes	250
Aumento en otros pasivos	15,231
Flujo neto de efectivo utilizados en actividades de operación	(33,636)

Ver notas a los estados financieros

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Mediante Escritura Pública otorgada ante Notaria Publica del Cantón Guayaquil el 24 de noviembre de 1987, aprobada mediante Resolución 6310, del 17 de diciembre de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 18 de diciembre de 1987 se constituyó la Compañía INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A. con domicilio en la ciudad de Guayaquil. La actividad actual de la Compañía está relacionada a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados y su ubicación actual es Luque 127 y Pedro Carbo.

Entorno Económico.- En el ejercicio 2013 la economía ecuatoriana se ha desenvuelto con índices de buena solvencia. En gran medida esto se ha dado por el elevado precio del petróleo. Las exportaciones petroleras se han mantenido en volúmenes similares a los del ejercicio anterior – Con estos ingresos más el incremento considerable de las recaudaciones por impuestos, al Gobierno le ha permitido impulsar la obra pública, en especial en lo relacionado con la infraestructura física. Por otro lado las exportaciones de productos tradicionales y no tradicionales se han mantenido en volúmenes similares a los del año anterior. Ha existido buen desempeño del sector financiero lo que ha permitido haya disponible el financiamiento para los diferentes sectores, en especial el de la construcción y el comercial.

En este entorno las actividades comerciales han tenido un considerable impulso. Obviamente existe incertidumbre sobre el futuro de la economía en general, por la dependencia, en gran medida, de la suerte del precio del petróleo y que se mantenga los volúmenes de exportación, y la decisión del Gobierno Ecuatoriano de darle mayor impulso a la economía vía gasto social e inversión pública sin preocuparse mayormente de incentivar al sector privado para nuevos emprendimientos y/o crecimientos de los ya existentes. Las expectativas para el ejercicio 2014, es que se mantenga el clima para los negocios en condiciones similares a las del 2013.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento de la economía ecuatoriana y principalmente sobre la posición financiera y resultados de operación de la Compañía; consecuentemente, la información resultante de los estados financieros debe ser analizada en relación a estos acontecimientos.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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.

2.1 ***Declaración de cumplimiento.***- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 ***Bases de preparación*** - Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.
A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros (no consolidados).

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

2.4 ***Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar*** - Las cuentas por cobrar comerciales, accionistas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

2.5 ***Inventarios*** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

2.6 ***Propiedades y equipos***

2.6.1 ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden 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 y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 ***Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación*** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias.*

2.6.3 ***Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo o valor revaluado 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:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	30 – 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7
Mejoras a propiedades arrendadas	8 - 10

La Compañía no considera el valor residual de las propiedades y equipos para la determinación del cálculo de la depreciación, en razón que la Compañía no prevé la venta o disposición de estos activos al finalizar su vida útil.

2.6.4 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 revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.8 Cuentas por pagar comerciales 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 utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 8.

2.9 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.9.1 Impuesto 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 no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.10 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una 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.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 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 período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.11.2 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.

2.12 Reconocimiento de 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.

2.12.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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 estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos 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. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo 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 cargo 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.

3.2 Provisiones para obligaciones por Beneficios definidos El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente

de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

3.3 Vida útil de propiedades y equipos Como se describe en la Nota 2.7.3, INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A. revisa la vida útil estimada de propiedades y equipos al final de cada periodo anual.

3.4 Impuesto a la renta corriente La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Caja	4	50
Bancos	2,387	9,161
Total	2,391	9,211

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	9,109	4,000
Anticipos a proveedores	4,530	3,708
Prestamos al personal	198	485
Total	13,837	8,193

Estas transacciones son del giro normal del negocio y no generan interés ni tienen fecha especifica de vencimiento.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de las propiedades y equipos, neto es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	210,670	679,267
Depreciación acumulada y deterioro	(43,169)	(39,878)
Total	167,501	639,389
Clasificación:		
Muebles y enseres	45,496	44,011
Equipos de oficina	38,643	32,426
Instalaciones	95,715	86,349
Maquinarias y equipos	30,816	-
Construcciones en proceso	-	516,481
Total	210,670	679,267

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Maquinaria y Equipos	Propiedades en construcción	Instalaciones	Total
			...(en U.S. dólares)...			
Costo o valuación						
Saldos al 31 de diciembre, 2011	7,777	21,734	-	358,576	86,349	474,436
Adquisiciones	36,234	5,743	-	162,854	-	204,831
Reclasificación	-	4,949	-	(4,949)	-	-
Saldo al 31 de diciembre, 2012	44,011	32,426	-	516,481	86,349	679,267
Adquisiciones	1,485	6,217	30,816	5,533	9,366	53,417
Transferencia	-	-	-	(522,014)	-	(522,014)
Saldos al 31 de diciembre, 2013	45,496	38,643	30,816	-	95,715	210,670

	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Instalaciones	Total
		...(en U.S. dólares)...		
Depreciación acumulada y deterioro:				
Saldos al 31 de diciembre, 2011	(3,176)	(1,593)	(20,500)	(25,269)
Reclasificación	-	275	(275)	-
Gasto por depreciación	(3,136)	(2,563)	(8,910)	(14,609)
Saldos al 31 de diciembre, 2012	(6,312)	(3,881)	(29,685)	(39,878)
Reclasificación	-	-	-	-
Gasto por depreciación	-	(3,291)	-	(3,291)
Saldos al 31 de diciembre, 2013	(6,312)	(7,172)	(29,685)	(43,169)

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Terreno	983,635	857,800
Edificio	2,146,568	1,595,858
Total	3,130,203	2,453,658

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	Casa La Puntilla	Terreno La Troncal	Edificio Luque 127 y Pedro Carbo	Terreno Parque de la Paz	Total
			...(en U,S, dólares)...		
Costo o valuación:					
Saldos al 31 de diciembre, 2011	838,399	200,000	1,292,622	-	2,331,021
Revalorizaciones	122,637	-	-	-	122,637
Saldo al 31 de diciembre, 2012	961,036	200,000	1,292,622	-	2,453,658
Adquisiciones y mejoras	-	-	28,696	125,835	154,531
Reclasificaciones	-	-	522,014	-	522,014
Saldos al 31 de diciembre, 2013	961,036	200,000	1,843,332	125,835	3,130,203

(1) Al 31 de diciembre del año 2013, la casa de La Puntilla está ubicada en Urbanización La Puntilla calle 2da Este, y está valorado según lo que indica el valor catastral municipal US$ 961,036 e incluye terreno y edificación.

(2) Al 31 de diciembre del año 2013, el terreno de La Troncal ubicado en la Colonia 10 de agosto lote 66 del cantón La Troncal, el cual tiene 40 hectáreas valorado según lo que indica el avalúo catastral del Municipio.

(3) Al 31 de diciembre del 2013, en el edificio denominado "Encalada" ubicado entre las calles Luque 127 y Pedro Carbo valorado según lo que indica el avalúo catastral del Municipio.

(4) Al 31 de diciembre del 2013, se adquirió un lote en el sector 29 en Camposanto Parque de la Paz, por el valor de US $ 123,598, incluyendo gastos legales incurridos de US$ 2,237,12.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	13,707	8,317
Anticipos de clientes	250	-
Otras	10,817	28
Total	24,774	8,345

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 30 días desde la fecha de la factura.

9. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario IVA	54,946	47,571
Crédito tributario impuesto a la renta	11,774	2,877
Total	66,720	50,448
Pasivos por impuestos corrientes:		
IVA por pagar	8,674	-
Retenciones de IVA	369	100
Retenciones en la fuente	366	1,282
Total	9,409	1,382

9.2 Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2013, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2010 hasta el año 2013, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

Inconsistencias - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir

algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

Código Orgánico de la Producción –Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23% y 24% respectivamente.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a reversar el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral.

10. CONTROL DE LAS VENTAS A CREDITOS

De acuerdo a la Resolución SC.DSC.G.13.011 emitida el 30 de octubre del 2013 por la Superintendencia de Compañías, expide las normas que regulan él envió de la información que las Compañías sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, que realizan ventas a créditos, deben reportar a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP), establece que dentro de sus actividades realicen ventas a crédito, con o sin intereses, tendrán la obligación de transferir hasta el 10 de cada mes la información sobre dichas

operaciones al Registro de Datos Crediticios, que forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de manera mensual en la forma prevista en la ley.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a Resolución NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 878 de enero 24 del 2013, reforma a la Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registros Oficial No. 324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$ 3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con partes Relacionadas; y, si el monto es superior a los US$ 6,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

12. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Décimo tercer sueldo	195	241
Décimo cuarto sueldo	789	1,060
Vacaciones	3,770	2,970
Fondo de reserva	54	-
Participación trabajadores 15%	2,652	-
IESS por pagar	645	772
Total	8,105	5,043

12.1 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.

13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	3,195	2,424
Bonificación por desahucio	752	1,093
Total	3,947	3,517

La compañía registro los ajustes por la provisión de la jubilación patronal y desahucio para sus trabajadores en base a los cálculos actuariales realizados por un actuario independiente.

13.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren 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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2.424	1,887
Costo de los servicios del período corriente	740	740
Costo financiero	170	132
(-) Ganancias actuariales	(139)	(335)
Saldos al fin del año	3,195	2,424

13.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de 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 movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,093	858
Costo por servicio	242	243
Costo financiero	77	60
(-) Ganancias actuariales	(117)	(68)
Otros	(543)	-
Saldos al fin del año	752	1,093

14. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

Al 31 de diciembre del 2013 los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones y por relaciones comerciales, los mismos que no han generado interés.

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar:		
Inverimdos S.A.	11,220	-
Pesquera del Carmen S.A	67,140	100,000
Exaimpro S.A.	15	15
Hacienda Celia María C.A.	18,249	-
Bionatural S.A.	21,984	-
Surgesa S.A	18,249	-
Agrícola Isaac S.A. Agrisacsa	8,412	-
Total	145,269	100,015
Cuentas por pagar:		
Hacienda Celia María C.A.	27,709	27,662
Agrisacsa S.A.	2,000	2,000
Inverimdos	174,720	174,720
Surgesa S.A.	30,000	30,000
Bionatural S.A.	5,000	5,000
Accionistas	1,063,081	884,607
Total	1,302,510	1,123,989

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

15.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US$1 valor nominal unitario (800 al 31 de diciembre del 2013 y 1 de enero del 2014), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15.2 Aportes futuras capitalizaciones – Corresponden a valores aprobados por la junta general universal de accionistas celebrada el cuatro de noviembre del año dos mil trece donde decidieron por unanimidad de votos elevar el valor nominal de las acciones en la cantidad adicional de US$ 59,200. Este aumento de capital, a la fecha del 31 de diciembre del dos mil trece se encuentra en trámite ante la Superintendencia de compañías.

15.3 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.

Reserva Facultativa - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

15.4 Resultados Acumulados - Un resumen de los Resultados acumulados es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	(30,347)	(22,865)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	2,135,015	2,135,015
Total	2,104,668	2,112,150

16. 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 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.