

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 empresa 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 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 consolidados. 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 periodos que se presentan.

2.2 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.

2.3 Propiedades y equipos

2.3.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, y equipos se miden 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.

2.3.2 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*.

2.3.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades y equipos 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</u> <u>(en años)</u>
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7

2.3.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos 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.

2.4 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.

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

2.5.1 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 imponderables 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.

2.6 Provisiones - Se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo 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.

2.7 Beneficios a empleados

2.7.1 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 Projectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año.

2.7.2 Participación a trabajadores - El Grupo 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.

2.8 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.

2.9 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 consolidados 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.

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	<u>2,387</u>	<u>9,161</u>
 Total	 <u>2,391</u>	 <u>9,211</u>

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 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
Anticipo a proveedores	4,530	3,708
Préstamo al personal	198	485
Otras	_____	_____
 Total	 <u>13,837</u>	 <u>8,193</u>

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

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

... Diciembre 31...
2013 2012
 ...(en U.S. dólares)...

Costo o valuación	210,670	679,267
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(43,169)</u>	<u>(39,878)</u>
 Total	 <u>167,501</u>	 <u>639,389</u>

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	_____ -	<u>516,481</u>
Total	<u>210,670</u>	<u>679,267</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Maquinaria y Equipos</u>	<u>Propiedades en construcción</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
	...(en U.S. dólares)...					
<u>Costo o valuación</u>						
Saldos al 31 de diciembre, 2011	7,777	21,734	-	358,576	86,349	474,436
Adquisiciones	36,234	5,743	-	16,854	-	204,831
Reclasificación	_____ -	<u>4,949</u>	_____ -	<u>(4,949)</u>	_____ -	_____ -
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
Transferencias	_____ -	_____ -	_____ -	<u>(522,014)</u>	_____ -	<u>(522,014)</u>
Saldo al 31 de diciembre, 2013	<u>45,496</u>	<u>38,643</u>	<u>30,816</u>	_____ -	<u>95,715</u>	<u>210,670</u>

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

7. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31...	2013	2012
	...(en U.S. dólares)...		
<u>Clasificación:</u>			
<u>Activos propios</u>			
Terreno		983,635	857,800
Edificio		<u>2,146,568</u>	<u>1,595,858</u>
Total		<u>3,130,203</u>	<u>2,453,658</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Casa La Puntilla</u>	<u>Terreno La Troncal</u>	<u>Edificio Luque 127 v Pedro Carbo</u>	<u>Terreno Parque de la Paz</u>	<u>Total</u>
	...(en U,S, dólares)...				
<i>Costo o valuación</i>					
Saldos al 31 de diciembre, 2011	838,399	200,000	1,292,622		2,331,021
Revalorización	<u>122,637</u>	-	-		<u>122,637</u>
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
Transferencia	-	-	<u>522,014</u>	-	<u>522,014</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2013	<u>961,036</u>	<u>200,000</u>	<u>1,843,332</u>	<u>125,835</u>	<u>3,130,203</u>

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.

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.

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.

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

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	<u>11,774</u>	<u>2,877</u>
Total	<u>66,720</u>	<u>50,448</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

IVA por pagar	8,674	-
Retenciones de IVA	369	100
Retenciones en la fuente	<u>366</u>	<u>1,282</u>
Total	<u>9,409</u>	<u>1,382</u>

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. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a 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 domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 1,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los US\$ 5,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

11. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	...(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	<u>645</u>	<u>772</u>
Total	<u>8,105</u>	<u>5,043</u>

11.1 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.

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de obligaciones por beneficios definidos se muestra a continuación:

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

La Compañía registró 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.

12.1 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...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	...(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	<u>(139)</u>	<u>(335)</u>
Saldos al fin del año	<u>3,195</u>	<u>2,424</u>

12.2 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...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	...(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	<u>(543)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>752</u>	<u>1,093</u>

13 PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo:</u>		
Inversiones Inmobiliarias Inverimdos S.A.	11,220	-
Pesquera del Carmen S.A	67,14	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	-
Accionistas	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>145,269</u>	<u>100,015</u>
<u>Cuentas por pagar a largo plazo:</u>		
Hacienda Celia María C.A.	27,709	27,662
Agrícola Isaac S.A. Agrisacsa	2,000	2,000
Inversiones Inmobiliarias Inverimdos S.A.	174,720	174,720
Surgesa S.A.	30,000	30,000
Bionatural S.A.	5,000	5,000
Accionistas	<u>1,219,246</u>	<u>884,607</u>
Total	<u>1,302,510</u>	<u>1,123,989</u>

Los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones y por relaciones comerciales.

14 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

14.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (800 al 31 de diciembre del 2012 y 1 de enero del 2013), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 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.

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

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

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

15 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.


Sra. Alicia Villacis Encalada
Representante Legal


Elena Fabiola Aguilar Salcedo
Contador