

**INMOBILIARIA BARRIGA
VILLAVICENCIO S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013,
con opinión de los auditores independientes.

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL	- 10 -
2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	- 10 -
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	- 15 -
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	- 16 -
5. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)	- 17 -
6. EFECTIVO	- 23 -
7. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	- 24 -
8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	- 24 -
9. IMPUESTOS CORRIENTES	- 24 -
10. INVERSIONES EN ASOCIADAS	- 25 -
11. PROPIEDAD Y EQUIPO	- 25 -
12. ACTIVOS INTANGIBLES	- 26 -
13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR	- 26 -
14. IMPUESTOS DIFERIDOS	- 27 -
15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	- 27 -
EL DETALLE DE LOS INGRESOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS ES EL SIGUIENTE:	- 27 -
16. GASTOS ADMINISTRATIVOS	- 27 -
EL DETALLE DE LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS ES EL SIGUIENTE:	- 27 -
17. IMPUESTO A LA RENTA	- 27 -
18. CAPITAL SOCIAL	- 29 -
19. RESERVAS	- 29 -
20. RESULTADOS ACUMULADOS	- 30 -
21. EVENTOS SUBSECUENTES	- 30 -
22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 30 -

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

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

(Expresados en U.S. dólares)

1. Información general

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 10 de noviembre de 1999, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la realización de proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos, edificios, adquisición y venta de inmuebles y departamentos de propiedad horizontal, adquisición de locales comerciales mediante concesiones, al igual que su alquiler

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

En cumplimiento con lo resuelto por la junta de accionistas el 7 de marzo del 2013, **INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.** realizó la transición de sus estados financieros de Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde

desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2013. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 adjuntos, son los primeros que **INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.**, preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que se presenten en forma comparativa. Los estados financieros de apertura preparados para el año 2012, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2013, de acuerdo a la NIIF 1. Consecuentemente, las cifras correspondientes al año 2012 comparativas presentadas en este informe difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados por los accionistas para el mencionado año.

2.2 Efectivo y sus equivalentes

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Inversiones en asociadas

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler por arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre los términos de los respectivos contratos.

2.5 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

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.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.6 Propiedad y equipo

Los terrenos y edificios que son usados para la prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Los muebles y enseres se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	30 años
Muebles y enseres	10 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

2.7 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.8 Costos y gastos

Los 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.

2.9 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.10 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2012, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.11 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.13 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2013.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
NIIF 9 - <i>Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 11 - <i>Acuerdos de negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 7 - <i>Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - <i>Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIC 32 - <i>Compensación de activos y activos financieros</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - <i>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.5 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.6 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su propiedad y equipo, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, misma que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que existe concentración de crédito.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$ 125.720
Índice de liquidez	2.23 veces
Pasivos totales / patrimonio	102.5 veces
Deuda financiera / activos totales	-

La administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

5. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías el 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2012, La Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes. Desde el 1 de enero del 2013, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, La Compañía definió como su período de transición a las NIIF completas el año 2012, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2013.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2013:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.

- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores para el primer período comparativo (01 de enero del 2012).

b) Participaciones no controladoras

La excepción de la NIIF 1 establece que la Compañía aplicará los siguientes requerimientos de la NIC 27 Estados financieros y separados (modificada en 2008) de forma prospectiva desde la fecha de transición a las NIIF:

- a) El requerimiento de que el resultado integral total se atribuya a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si esto diera lugar a un saldo deudor de estas últimas;
- b) Los requerimientos de los párrafos 30 y 31 de la NIC 27 para la contabilización de los cambios en la participación de la controladora en la propiedad de una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control. En estas circunstancias, el importe en libros de las participaciones de control y el de las no controladoras deberá ajustarse, para reflejar los cambios en sus participaciones relativas en la subsidiaria. Toda diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida deberá reconocerse directamente en el patrimonio y atribuido a los propietarios de la controladora.

- c) Los requerimientos de los párrafos 34 a 37 de la NIC 27 para la contabilización de una pérdida de control sobre una subsidiaria, y los requerimientos relacionados a la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria:

- dará de baja en cuentas los activos (incluyendo la plusvalía) y pasivos de la subsidiaria por su valor en libros en la fecha en que se pierda el control; el valor en libros de todas las participaciones no controladoras en la anterior subsidiaria en la fecha en que se pierda el control (incluyendo todos los componentes de otro resultado integral atribuible a las mismas);
- reconocerá el valor razonable de la contraprestación recibida, si la hubiera, por la transacción, suceso o circunstancias que dieran lugar a la pérdida de control; y
- reconocerá la inversión conservada en la que anteriormente fue subsidiaria por su valor razonable en la fecha en que se pierda el control;
- reconocerá toda diferencia resultante como ganancia o pérdida en el resultado atribuible a la controladora.

Esta excepción no es aplicable para INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

5.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Combinaciones de negocios

La exención de la NIIF 1 permite optar por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 (revisada en 2008) a las combinaciones de negocios realizadas en el pasado (combinaciones de negocios anteriores a la fecha de transición a las NIIF). Sin embargo, establece que si la Compañía reexpresare cualquier combinación de negocios para cumplir con la NIIF 3 (revisada en 2008), reexpresará todas las combinaciones de negocios posteriores y aplicará también la NIC 27 (modificada en 2008) desde esa misma fecha.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

b) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A. optó por el costo atribuido para determinar el valor razonable de sus edificios y terrenos a la fecha de

transición, ya que éste es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

c) Arrendamientos

La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

d) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

e) Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas

Cuando la Compañía prepare estados financieros separados, la NIC 27 (modificada en 2008) requiere que contabilice sus inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas de alguna de las formas siguientes:

- a) al costo; o,
- b) al valor razonable de acuerdo con la NIC 39

La exención de la NIIF 1 establece que si la Compañía en la adopción por primera vez de las NIIF midiese una inversión al costo de acuerdo con la NIC 27, medirá esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- a) el costo determinado de acuerdo con la NIC 27; o,
- b) el costo atribuido, el cual será:
 - (i) su valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de transición de la Compañía a las NIIF en sus estados financieros separados; o
 - (ii) el valor en libros en esa fecha según los PCGA anteriores.

La Compañía puede elegir entre los apartados (i) o (ii) anteriores para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

f) Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La exención de la NIIF 1, establece que si una subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada adoptara por primera vez las NIIF con posterioridad a su controladora, la subsidiaria medirá los activos y pasivos, en sus estados financieros, ya sea a:

- a) los importes en libros que se hubieran incluido en los estados financieros de la controladora, basados en la fecha de transición de la controladora a las NIIF, si no se realizaron ajustes para propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios por la que la controladora adquirió a la subsidiaria; o,
- b) los importes en libros requeridos por el resto de esta NIIF, basados en la fecha de transición a las NIIF de la subsidiaria.

Sin embargo, si la controladora adopta por primera vez las NIIF después que su subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), ésta, medirá, en sus estados financieros, los activos y pasivos de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto) por los mismos importes en libros que figuran en los estados financieros de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), después de realizar los ajustes que correspondan al consolidar o aplicar el método de la participación, así como los que se refieran a los efectos de la combinación de negocios en la que tal Compañía adquirió a la subsidiaria. De forma similar, si una controladora adopta por primera vez las NIIF en sus estados financieros separados, antes o después que en sus estados financieros, medirá sus activos y pasivos a los mismos importes en ambos estados financieros, excepto por los ajustes de consolidación.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

g) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

h) Costos por préstamos

En virtud de la NIIF 1, la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado a partir del 1 de enero del 2009 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2009 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

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

A continuación se presentan los impactos que tuvieron los ajustes por efectos de implementación de NIIF'S por primera vez en la situación financiera de INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.:

a) Conciliación del patrimonio neto al 01 de Enero y al 31 de diciembre del 2012:

	<u>Nota</u>	<u>31 de Diciembre 2012</u>	<u>01 de Enero 2012</u>
<i>Saldo Patrimonio según NIIF para PYMES</i>		1.456.622	1.284.499
Ajustes por la conversión NIIF			
Valor razonable de propiedad	(1)	3.377.889	3.377.889
Recalculo depreciación de propiedad	(1)	(60.640)	-
Reconocimiento de pasivo por impuesto diferido	(2)	(304.533)	(315.833)
Reversos baja de activos intangibles	(3)	47.544	-
Total		<u>4.516.882</u>	<u>4.346.555</u>

b) Conciliación del Estado de Resultados Integral al 31 de diciembre del 2012:

	<u>Nota</u>	<u>31 de Diciembre 2012</u>
<i>Utilidad según PCGA anteriores</i>		172.123
Ajustes por la conversión NIIF		
Recálculo depreciación de propiedad	(1)	(60.640)
Apropiación impuesto diferido	(2)	11.300
Reversión baja de activos intangibles	(3)	47.544
Total		<u>(170.327)</u>

Explicación principales ajustes efectuados por aplicación NIIF

(1) Valor razonable de la propiedad

Los efectos relacionados con el reconocimiento del valor razonable de dichos activos fueron de aumentar el saldo en USD\$ 3.377.889 al 01 de Enero del 2012, durante el año 2012 el efecto fue un incremento en el gasto depreciación por SD\$60.640.

(2) Reconocimiento de impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que contempla el cálculo de diferencias temporarias entre la base tributaria o fiscal de un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos.

Pasivos por impuestos diferidos

Al 1 de enero del 2012, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro del pasivo por impuesto diferido por USD\$315.833 en el año 2012 no se registró ningún efecto, ya que la Compañía no presentó adiciones importantes.

Gasto por impuesto diferidos

Durante el año 2012 el efecto de reversión, reconocimiento y registro de pasivos por impuesto diferidos fue de USD\$11.300.

(3) Reversos baja de activos intangibles

Los efectos relacionados con el reverso de una baja de activos intangibles fueron aumentar el saldo en USD\$48.350 al 01 de Enero del 2012, durante el año 2012 se procedió a registrar la respectiva amortización por US\$806, generando un incremento neto de US\$47.544.

6. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre		
	2013	2012	2011
Cajas	50	50	-
Bancos	24.087	518.665	50.726
Total	24.137	518.715	50.726

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

7. Cuentas por cobrar no relacionadas

Los saldos de cuentas por cobrar no relacionados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre		
	2013	2012	2011
Cientes locales	3.725	16.478	96.166
Total	3.725	16.478	96.166

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 30 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

La Compañía no presenta saldos en mora al 31 de diciembre del 2013.

8. Otras cuentas por cobrar relacionadas

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre		
	2013	2012	2011
Cheval de Semilly Cia. Ltda.	8.382	813.131	-
Anticipo proveedores	123.394	5.954	-
Otras cuentas por cobrar	2.049	-	-
Total	133.826	819.085	-

9. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre		
	2013	2012	2011
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta	53.343	53.342	53.342
Impuesto al valor agregado	13.197	20.897	10.784
Total activos por impuestos corrientes	66.540	74.239	64.126
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta	24.030	28.483	4.600
Impuesto al valor agregado	4.246	4.774	-
Total pasivos por impuestos corrientes	28.276	33.257	4.600

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

10. Inversiones en asociadas

El detalle de inversiones en asociadas al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se detalla a continuación:

Compañía	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo Contable	
	31 de Diciembre		31 de Diciembre	
	2013	2012	2013	2012
Inversiones ESBIN	40%	40%	28.233	28.233
Total			28.233	28.233

11. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre		
	2013	2012	2011
Terreno	2.300.322	2.300.322	2.185.322
Edificios	1.890.125	1.890.125	1.890.125
Muebles y enseres	48.620	48.620	48.620
Depreciación acumulada	(165.818)	(104.477)	(42.080)
Total	4.073.249	4.134.590	4.081.987

Los movimientos de Propiedad y Equipos se muestran a continuación:

Descripción	2013		
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Terrenos	2.300.322	-	2.300.322
Edificios	1.890.125	-	1.890.125
Muebles y enseres	48.620	-	48.620
Total	4.239.067	-	4.239.067
Depreciación acumulada	(104.477)	(61.341)	(165.818)
Total	4.134.590	(61.341)	4.073.249

2012			
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Terrenos	2.185.322	115.000	2.300.322
Edificios	1.890.125	-	1.890.125
Muebles y enseres	48.620	-	48.620
Total	4.124.067	115.000	4.239.067
Depreciación acumulada	(42.080)	(62.397)	(104.477)
Total	4.081.987	52.603	4.134.590

12. Activos intangibles

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de activos intangibles son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre		
	2013	2012	2011
Concesión Quicentro Sur	377.244	377.244	377.244
Membrecía Corporativa	170.950	170.950	170.950
Concesión El Condado	-	-	194.523
Concesión Royal Plaza	-	-	235.307
Concesión Paseo San Francisco	-	-	197.318
Software	460	-	460
Concesión Mall del Sol	48.350	48.350	-
Amortización acumulada	(139.022)	(88.816)	(158.623)
Total	457.982	507.728	1.017.179

13. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el detalle de otras cuentas por pagar es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre		
	2013	2012	2011
Carmen Barriga (*)	40.567	1.206.987	346.178
Garantías	19.752	19.752	-
Otras	2.609	8.933	-
Total	62.928	1.235.672	346.178

(*)Corresponden a deudas contraídas para la adquisición de concesiones y activos de inversión mantenidos en la Compañía, no existen plazos definidos para la cancelación de esta deuda o tasas de intereses, por lo que no es factible su medición a costo amortizado y se presenta como obligación corriente.

14. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferido se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad, planta y equipo por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

31 de Diciembre 2013	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad, planta y equipo	304.533	(10.808)	293.725

31 de Diciembre 2012	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad, planta y equipo	315.833	(11.300)	304.533

15. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos por prestación de servicios es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Arriendos	434.002	413.392
Total	434.002	413.392

16. Gastos administrativos

El detalle de los gastos administrativos es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Personal	7.797	3.765
Depreciación	61.341	1.757
Amortización	49.747	1.757
Mantenimiento	10.694	22.895
Servicios contratados	69.724	37736
Otros gastos	34.243	244.447
Total	233.546	312.357

17. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las

utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

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

Descripción	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	201.096	219.910
Resultados provenientes de la adopción de las NIIF		13.096
Más gastos no deducibles	58.164	31.702
Base imponible	259.259	264.708
Impuesto a la renta calculado por el 22% y 23% respectivamente	57.037	60.883
Anticipo calculado	12.429	16.202
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	57.037	60.883

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	60.883	54.768
Provisión del año	57.037	60.883
Pagos efectuados	(14.487)	(4.599)
Compensación con retenciones	(33.967)	(33.967)
Anticipos pagados	(12.429)	(16.202)
Saldo final	57.037	60.883

Anticipo calculado - A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2013, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$ 12.429; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$ 57.037. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 57.037 equivalente al impuesto a la renta del periodo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del periodo fiscal 2010 al 2013.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

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

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- 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.

Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

Con fecha 19 de junio del 2012, se emitió 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 señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

La Compañía optó por considerar como como gasto no deducible para la base imponible de impuesto a la renta el valor de la depreciación de la revaluación de propiedad, planta y equipo realizada en la fecha de transición a NIIF; por lo tanto mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

18. Capital social

El capital suscrito y pagado consiste de 277.000 acciones de US\$1,00 como valor nominal unitario.

19. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada 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 o utilizada para absorber pérdidas.

20. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

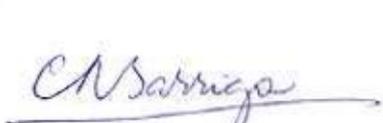
El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros 20 de marzo 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.

22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.

	
Carmen Barriga	Sofia Cruz
Gerente General	Contador General