

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y 01 de enero de 2010

CONTENIDO:

Estados de Situación Financiera Clasificado.
Estados de Resultados Integrales por Función.
Estados de Cambios en el Patrimonio.
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.
Políticas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Nota	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Activos:			
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo	15	95,191	97,104
Activos por impuestos diferidos	35	432	451
Total activos no corrientes		95,623	97,555
Total activos		95,623	97,555
Pasivos:			
Pasivos no corrientes			
Pasivo diferido		14,922	15,362
Total pasivos no corrientes		14,922	15,362
Total pasivos		14,922	15,362
Patrimonio neto			
Capital		1,400	1,400
Aporte futuras capitalizaciones			
Reservas			
Otros resultados integrales			
Resultados acumulados:			
Pérdidas acumuladas		(2,414)	(1,608)
Resultados acumulados provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF		83,207	83,207
Resultado del ejercicio		(1,492)	(806)
Total patrimonio		80,701	82,193
Total patrimonio y pasivos		95,623	97,555

Andrea Jaramillo
Representante legal

Miriam Amagua
Contador General
RUC 1709816332001

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Nota	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos de actividades ordinarias			
Costo de ventas y producción		-	-
Ganancia bruta		-	-
Otros ingresos		-	-
Gastos:			
Gasto administrativos		1,913	1,913
		1,913	1,913
Ganancia del ejercicio antes de impuesto a las ganancias			
Gasto por impuesto a las ganancias		(421)	(1,107)
Ganancia neta del ejercicio de operaciones continuas		1,492	806
Resultado integral total del año		1,492	806

Andrea Jaramillo
Representante legal

Miriam Amagua
Contador General
RUC 1709816332001

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en dólares)

Concepto	Notas	Resultados acumulados			Resultado del Ejercicio	Total
		Capital suscrito	Provenientes de la Adopción a las NIIF	Pérdidas acumuladas		
Saldos al 01 de enero de 2011		1,400	83,207	(780)	(828)	82,999
Pago dividendos				(828)	828	
Resultado integral total del año					(806)	(806)
Saldos al 31 de diciembre de 2011		1,400	83,207	(1,680)	(806)	82,193
Apropiación de resultados				(806)	806	
Resultado integral total del año					(686)	(1,492)
Saldos al 31 de diciembre de 2012		1,400	83,207	(2,414)	(1,492)	80,701

 Andrea Jaramillo
 Representante legal

 Miriam Amagua
 Contador General
 RUC 1709816332001

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO

(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo neto utilizado (provisto) en (por las) actividades de operación	-	-
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo neto utilizado (provisto) en (por las) actividades de inversión	--	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto utilizado (provisto) en (por las) actividades de financiamiento	-	--
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	--	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	-	-

Andrea Jaramillo
Representante legal

Miriam Amagua
Contador General
RUC 1709816332001

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EFECTIVO NETO UTILIZADO (PROVISTO) EN (POR LAS) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Pérdida neta	1,492	806
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	(1,913)	(1,913)
Liberación de impuestos diferidos	421	1,107
Cambios en activos y pasivos operativos:	-	-
Efectivo neto utilizado (provisto) en (por las) actividades de operación	-	-

1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	8
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	8
2.1.	Bases de preparación.	8
2.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	9
2.3.	Moneda funcional y de presentación.	14
2.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	14
2.5.	Propiedad, planta y equipo.	14
2.6.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	17
2.7.	Capital.	17
2.8.	Gastos de administración y ventas	18
2.9.	Medio ambiente.	18
2.10.	Estado de Flujos de Efectivo.	18
2.11.	Cambios de en políticas y estimaciones contables.	18
3.	POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.	18
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	20
5.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.	22
6.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	74
7.	IMPUESTOS DIFERIDOS.	77
8.	CAPITAL.	79
9.	RESULTADOS ACUMULADOS.	79
10.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	80
11.	CONTINGENTES.	80
12.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	80
13.	SANCIONES.	81
14.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	82
15.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	82

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- Nombre de la entidad:
INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.
- RUC de la entidad:
1790880575001
- Domicilio de la entidad:
Pichincha, Quito, Los Cabildos 141 y Afganistán
- Forma legal de la entidad:
Sociedad Anónima.
- País de incorporación:
Ecuador.
- Representante legal:

Andrea Jaramillo representa a la Compañía, está encargada de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía, suscribir y firmar a nombre de la Compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la Compañía; entre otros.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA INMOFASESA 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 del 2012 y 2011, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

aplicación de las políticas contables. En la Nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2013:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 1 - Presentación de estados financieros Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores.	01 de Julio de 2012
NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera.	01 de Enero de 2013
NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados, NIIF 11: Acuerdos Conjuntos y NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades. Emitidas en junio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.	01 de Enero de 2013

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 - Estados financieros separados Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.</p>	01 de Enero de 2013
<p>NIIF 10 - Estados financieros consolidados Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial” y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.</p>	01 de Enero de 2013
<p>NIIF 11 - Acuerdo conjuntos Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.</p>	01 de Enero de 2013
<p>NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas.</p>	01 de Enero de 2013

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 13 - Medición de valor razonable Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.	01 de Enero de 2013
NIC 19 - Revisada: Beneficios a empleados Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.	01 de Enero de 2013

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b. Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes a partir del 2014, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 32 - Instrumentos Financieros: Presentación Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.	01 de enero de 2014

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 36 - Deterioro del valor de los Activos : Emitida en mayo de 2013. Requiere información a revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	01 de enero de 2014
NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición Emitida en junio de 2013. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	01 de enero de 2014

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9 - Instrumentos financieros Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida.	01 de enero de 2015
NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIIF 10: Estados Financieros Consolidados y NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Emitida en octubre de 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.	01 de Enero de 2014.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 1 - Presentación de estados financieros. Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3era columna de balance.	01 de Enero de 2013.
NIC 16 - Propiedades, maquinaria y equipos. Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.	01 de Enero de 2013.
NIC 32 - Presentación de Instrumentos Financieros Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.	01 de Enero de 2013.
NIC 34 - Información Financiera Intermedia Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales..	01 de Enero de 2013.
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
CINIIF 21: Gravámenes Emitida en mayo de 2013. Es una interpretación de la NIC 37 Provisiones, Pasivos contingentes y Activos contingentes, esta interpretación considera cómo una entidad debe contabilizar cuentas por pagar por gravámenes establecidos por los gobiernos, que no sean impuestos o la renta, plantea cuándo la entidad debe reconocer un pasivo por el pago de un gravamen.	01 de Enero de 2014

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el período 2013.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.3. Moneda funcional y de presentación.

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 la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

2.5. Propiedad, planta y equipo.

Se denomina propiedad, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de la propiedad, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
 - c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

La propiedad, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y/o deterioro de valor acumuladas, es decir, el “Modelo del Costo”.

Las valoraciones deberán ser realizadas por la Compañía por lo menos cada tres a cinco años, o en su defecto en la fecha en la cual la Administración de la Compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos.

Los incrementos en el valor en libros que surgen de la revalorización de la propiedad, planta y equipo se cargan al grupo contable “Otros Resultados Integrales - Superávit por revalorización de propiedad, planta y equipo” en el Patrimonio neto.

Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se cargan contra Otros Resultados Integrales en el Patrimonio neto; mientras que de existir disminuciones restantes se cargan como un gasto en el Estado de Resultados Integral del período en el que se generen.

Al final de cada período contable, la diferencia entre el cargo por depreciación basado en el monto revalorizado del activo cargada en el Estado de Resultados Integral con el cargo por depreciación basado en su costo original se traspasa del grupo contable “Otros Resultados Integrales” al grupo “Resultados Acumulados” en el Patrimonio neto.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Cualquier depreciación acumulada en la fecha de la revalorización se elimina contra el valor bruto del activo y valor neto se re-expresa al monto revalorizado del activo o en su defecto reexpresarla de manera proporcional con el costo.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del período.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para la propiedad, planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	50 años	6,589

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos.

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual van acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de su propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

2.6. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2012 y 2011 ascienden a 23% y 24%, respectivamente. El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imposables o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.7. Capital.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.8. Gastos de administración y ventas

Los gastos de administración corresponden gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

2.9. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.10. Estado de Flujos de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

2.11. Cambios de en 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.

3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua. La compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgos propios y específicos.

- Riesgo de crédito.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

su cartera es alta. El indicador de rotación de cuentas por cobrar fue de 28 días.

- Riesgo de calidad de servicio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo puesto que la naturaleza del servicio en la prestación de mano de obra para la conducción de vehículos de propiedad de Compañías relacionadas.

- Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido sus transacciones son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

- Riesgos sistemáticos o de mercado.

a. Riesgos de precios de servicios.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la probabilidad de ocurrencia de que los competidores varíen los precios de los servicios para capturar mercado es baja.

b. Riesgo de demanda.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido al giro del negocio y su demanda en requerida por Compañías Relacionadas.

3.3. Riesgo financiero

- Riesgo de liquidez.-

El riesgo de liquidez de la Compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La Compañía realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Riesgo de inflación.-

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

- Año 2012 4.16%.
- Año 2011 5.41%.
- Año 2010 3.33%.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

4.1. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Propiedad, planta y equipo, neto:</u>		
Terrenos	30,312	30,312
Edificios	64,879	66,792
	95,191	97,104
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Propiedad, planta y equipo, bruto:</u>		
Terrenos	30,312	30,312
Edificios	68,705	68,705
	99,017	99,017
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Depreciación acumulada y/o deterioro de valor:</u>		
Edificios	(3,826)	(1,913)
	(3,826)	(1,926)

El movimiento de la propiedad, planta y equipo fue como sigue:

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
<u>Diciembre 31, 2011:</u>			
Saldo inicial	30,312	68,705	99,017
Gasto depreciación.		(1,913)	(1,913)
Saldo final	30,312	66,792	97,104
<u>Diciembre 31, 2011</u>			
Saldo inicial	30,312	66,792	97,104
Gasto depreciación		(1,913)	(1,913)
Saldo final	30,312	64,879	95,191

6. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 23% y 24% respectivamente.

La disposición transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, dispuso que el Impuesto a las ganancias de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a las ganancias sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el Activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. Maquinarias o equipos nuevos: descripción del bien:

- Año de fabricación,
- Fecha y valor de adquisición,
- Nombre del proveedor; y,
- Explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.

2. Bienes relacionados con investigación y tecnología:

- Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, fecha y valor de adquisición,
- Nombre del proveedor; y,
- Explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
- Análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e, incrementen el empleo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Exoneración de pago del Impuesto a las ganancias para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a las ganancias durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La Compañía ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 2001 (inclusive).

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ganancia (Pérdida) antes de provisión para impuesto a las ganancias	1,492	806
Efecto de impuestos diferidos		
Ganancia (pérdida) antes de provisión para impuesto a las ganancias		
Más:		
Gastos no deducibles		
Liberación/constitución de impuestos diferidos	1,107	421
Ganancia (pérdida) gravable		
Tasa de impuesto a las ganancias del período		
Impuesto a las ganancias causado		
Anticipo del impuesto a las ganancias del año (Impuesto mínimo)		
Impuesto a las ganancias del período		
Menos:		
Retenciones en la fuente del año		
Crédito tributario de años anteriores		
Saldo a favor	(Nota 9)	
Impuesto a las ganancias por pagar	(Nota 12)	

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
Diciembre 31,2012:				
Propiedades, planta y equipo	-	95,191	30,312	(64,879)
Activo intangible	1,962	-	-	1,962
Pasivos financieros	1,459	-	(1,459)	-
	3,421	95,191	28,853	(62,917)
Diciembre 31,2011:				
Propiedades, planta y equipo	-	97,104	30,312	(66,792)
Activo intangible	1,962	-	-	1,962
Pasivos financieros	1,459	-	(1,459)	-
	3,421	97,104	28,853	(64,830)
Enero 01,2011:				
Propiedades, planta y equipo	-	99,017	30,312	(68,705)
Activo intangible	1,962	-	-	1,962
Pasivos financieros	1,459	-	(1,459)	-
	3,421	99,017	28,853	(66,743)

INMOBILIARIA INMOFAESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31,2012	Diciembre 31,2011	Enero 01,2011
<u>Impuesto diferido por cobrar</u>			
Propiedades, planta y equipo	-	-	-
Activo intangible	432	451	471
	432	451	471
<u>Impuesto diferido por pagar</u>			
Propiedades, planta y equipo	14,922	15,362	16,489
Activo intangible	-	-	-
	14,922	15,362	16,489
<u>Impuesto diferido neto:</u>			
Impuesto diferido por cobrar	432	451	471
Impuesto diferido por pagar	(14,922)	(15,362)	(16,489)
	(14,491)	(14,911)	(16,018)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo Final
Diciembre 31,2012			
Propiedades, planta y equipo	451	20	432
Activo intangible	(15,362)	(440)	(14,922)
	(14,911)	(420)	(14,491)
Diciembre 31,2011			
Propiedades, planta y equipo	471	20	451
Activo intangible	(16,489)	(1,127)	(15,362)
	(16,018)	(1,107)	(14,911)

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a las ganancias por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Gasto impuesto a las ganancias del año:</u>	(1,492)	(806)
Efecto de impuestos diferidos	420	(1,107)
Efecto de variación en tasa impositiva en impuestos diferidos	(19)	667
Pérdida contable	(1,091)	(1,246)
Pérdida gravable	(1,511)	(139)
Tasa de impuesto a la renta del período	23%	22%
Impuesto a la renta causado	(348)	(31)
Anticipo del impuesto a la renta del año (Impuesto mínimo)	-	-
Impuesto a la renta del período	-	-

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

8. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011, el capital social es de 1,400 y está constituido por 1,400 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

9. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

10. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Depreciaciones	1,913	1,913
	<u>1,913</u>	<u>1,913</u>

11. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un Activos o Pasivos contingente.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm’s Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a USD \$3.000.000,00 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a USD \$ 6.000.000,00 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta USD \$ 15.000,00.

(En esta sección se deberá incluir la opinión del Auditor Externo sobre la metodología y los ajustes practicados en Precios de Transferencia, conforme lo establece el Art.279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno).

A manera de ejemplo, sugerimos considerar los siguientes 4 modelos según el caso que se ajuste a la situación del cliente:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

13. SANCIONES.

13.1. De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a Inmobiliaria Inmofasesa S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

INMOBILIARIA INMOFASESA S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a Inmobiliaria Inmofasesa S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas Al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

14. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 28, 2014), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Administración con fecha 28 de febrero de 2014.
