

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 15 de agosto de 1990 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Nalón S.A.

Con fecha 27 de marzo del 2001, la Compañía modificó por última vez sus estatutos sociales con el objetivo de incrementar su capital social a la suma de US\$2,000.00 y efectuar otras reformas a sus estatutos sociales

**1.2 Objeto social.**

Su objeto social principal se relaciona con actividades inmobiliarias. A la fecha de emisión de los estados financieros adjunto la Compañía se dedica principalmente a la tenencia de:

- a) Inmuebles (terrenos y edificios) que fueron reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión debido a que fueron adquiridos con el propósito de que generen plusvalías o arriendos
- b) Inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio que fueron clasificados en los estados financieros como partidas a largo plazo.

**1.3 Domicilio principal.**

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la Avenida De La Prensa 37-37 y Pasaje Manuel Herrera, ubicado en el sector norte de la ciudad de Quito - Ecuador.

**1.4 Precios de transferencia**

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente establece el régimen de "precios de transferencia" cuyo objetivo principal consiste en regular con fines tributarios las transacciones efectuadas entre partes relacionadas. Este régimen establece que las transacciones realizadas entre partes relacionadas, deben efectuarse en condiciones similares a las transacciones que se realizan entre partes independientes. Con estos antecedentes informamos que la Administración de la Compañía se encuentra revisando los precios y demás condiciones pactados en las transacciones efectuadas con partes relacionadas.

La Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". La Compañía tampoco ha contratado profesionales independientes para la elaboración de un estudio y/o anexo de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros separados.

**2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF**

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros separados de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada aplicando el método de participación para medir sus inversiones en asociadas. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.

Los estados financieros separados de la Compañía incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Los estados financieros separados mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros separados adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

**2.2 Estados financieros separados reestructurados**

Los estados financieros separados de la Compañía, al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012, fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las NIIF; sin embargo, informamos que estos estados financieros separados fueron reestructurados para que sean comparables con los emitidos en el año 2013 debido a que la Administración de la Compañía detectó errores en los cálculos de la depreciación acumulada de sus propiedades de inversión, en la determinación de los pasivos por impuestos diferidos y en la clasificación de las inversiones incluidas en los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Con estos antecedentes, informamos que durante el año 2013 se incorporaron en los registros contables los ajustes requeridos para corregir los errores detectados en el cálculo de la depreciación acumulada de las propiedades de inversión, en la determinación de los pasivos por impuestos diferidos y en la clasificación de sus inversiones incluidas en los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012. A continuación un resumen de los efectos y las partidas modificadas en la reestructuración de los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012:

a) En el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012:

<b>Componentes:</b>	<b>Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)</b>	<b>Según estados financieros emitidos el año anterior</b>	<b>Diferencia</b>
<b>Activos:</b>			
Otras cuentas por cobrar	-	76,467.83	-76,467.83
Propiedades de inversión	572,483.80	521,603.20	50,880.60
Inversiones a largo plazo	156,802.70	431,265.30	-274,462.60
Inversiones en asociadas	257,560.83	-	257,560.83
Inversiones en subsidiarias	93,369.60	-	93,369.60
<b>Total</b>	<b>1,080,216.93</b>	<b>1,029,336.33</b>	<b>50,880.60</b>
<b>Patrimonio</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	62,504.44	52,635.32	9,869.12
Resultados acumulados			
Resultados del año 2012	-40,155.36	-60,661.10	20,505.74
Adopción NIIF por primera vez	177,176.17	156,670.43	20,505.74
	<b>199,525.25</b>	<b>148,644.65</b>	<b>50,880.60</b>

b) En el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011:

<b>Componentes:</b>	<b>Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)</b>	<b>Según estados financieros emitidos el año anterior</b>	<b>Diferencia</b>
<b>Activos:</b>			
Activo no corriente disponible para la	9,625.00	-	9,625.00
Propiedades de inversión	580,963.90	555,523.60	25,440.30
Inversiones a largo plazo	154,143.36	438,389.36	-284,246.00
Inversiones en asociadas	181,093.00	-	181,093.00
Inversiones en subsidiarias	93,528.00	-	93,528.00
<b>Total</b>	<b>1,019,353.26</b>	<b>993,912.96</b>	<b>25,440.30</b>
<b>Patrimonio</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	64,149.29	59,214.73	4,934.56
Resultados acumulados			
Adopción NIIF por primera vez	177,176.17	156,670.43	20,505.74
	<b>241,325.46</b>	<b>215,885.16</b>	<b>25,440.30</b>

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) En el estado de resultados integrales del año terminado al 31 de diciembre del 2012:

<u>Componentes:</u>	<u>Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)</u>	<u>Según estados financieros emitidos el año anterior</u>	<u>Diferencia</u>
<b>Resultados:</b>			
Gastos administrativos	25,978.93	51,419.23	25,440.30
Impuesto a la renta	3,579.01	-1,355.65	-4,934.66
Total	29,557.94	50,063.58	20,505.64

Aclaración de los ajustes:

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron reestructurados para corregir los siguientes errores contables:

- La depreciación acumulada de las propiedades de inversión fue corregida considerando una vida útil estimada de 40 años y un valor residual de cero. Los estados financieros emitidos el año anterior fueron elaborados considerando una vida útil de 20 años y un valor residual de cero.
- Los pasivos por impuestos diferidos fueron corregidos para reconocer los efectos tributarios de los ajustes a la depreciación acumulada de las propiedades de inversión que fueron medidos a su valor razonable en la fecha inicial de aplicación de las NIIF.
- Clasificar adecuadamente las inversiones en subsidiarias, asociadas, instrumentos de patrimonio e inversiones disponibles para la venta.

**2.3 Cambios en las políticas contables**

a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2013 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de sus estados financieros separados. Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros separados de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Norma</b>	<b>Tipo de cambio</b>	<b>Aplicación obligatoria a partir de:</b>
NIC-19	Mejoras. Tratamiento contable de las aportaciones de los empleados al contabilizar los planes de beneficios definidos	1 de julio del 2014
NIC-36	Mejoras. Revelación de montos recuperables de activos no financieros	1 de enero del 2014
NIC-39	Mejoras. Razones para interrumpir la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2014
NIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
CINIIF-21	Gravámenes. Aclara los criterios de reconocimiento de un pasivo y sus revelaciones	1 de enero del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2010 - 2012	1 de julio del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2011 - 2013	1 de julio del 2014

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros separados se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### **2.5 Efectivo y equivalentes**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **2.6 Activos financieros**

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

##### **a) Reconocimiento y des-reconocimiento**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

**b) Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en los activos corrientes

**c) Medición inicial y posterior**

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos a valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Si el acuerdo constituye una transacción financiada, la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

**d) Préstamos y cuentas por cobrar:**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el efectivo disponible de la Compañía.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables mencionadas en la Nota 2.11.

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

**2.7 Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Acreeedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 45 días que se pueden extender hasta 60 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por cuentas por pagar a partes relacionadas que no devengan intereses explícitos y que fueron clasificados como pasivos a la vista y otras cuentas por pagar menores.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

**2.8 Propiedades de inversión**

a) Medición inicial

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta, en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la "NIIF-5: Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas)

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	2.5%

La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo; por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

**2.9 Inversiones en subsidiarias**

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El reconocimiento inicial de las inversiones en subsidiarias se mide a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

**2.10 Inversiones en asociadas**

Son asociadas aquellas inversiones en acciones o participaciones que son mantenidas por la Compañía con el ánimo de ejercer influencia significativa (pero no el control o control conjunto) de la entidad receptora de la inversión. La influencia en la toma de decisiones relacionadas con políticas financieras y operativas de la Compañía en que se invierte son evidencias de la existencia de entidades asociadas.

Las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada. El resultado del periodo que se informa incluye la participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada.

**2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**2.12 Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para los años 2012 y 2011, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**2.13 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**2.14 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

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

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Ingresos por dividendos:

Los dividendos provenientes de las inversiones en asociadas son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros separados en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir su pago.

**2.15 Costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

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

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

**2.16 Aportes para futuras capitalizaciones**

Los aportes para futuras capitalizaciones son reconocidos cuando la Junta General de Socios de la Compañía decidió efectuar el aporte o cuando la esencia del instrumento financiero evidencia un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los aportes para futuras capitalizaciones se reconocen al valor razonable de los activos recibidos y son dados de baja cuando: i) Son devueltos por decisión mayoritaria de la Junta General de Socios, o, ii) cuando se inscribe en el Registro Mercantil la culminación del incremento del capital social de la Compañía.

**2.17 Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**2.18 Resultados acumulados**

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

**2.19 Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros separados en el periodo en el que los socios resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

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

a) Vida útil de propiedades de inversión:

Como se describen en la Nota 2.8, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus propiedades de inversión. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Valoración de inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio

Las inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio se muestran a su costo de adquisición de conformidad con lo permitido en la NIC-27: Estados financieros separados, así como en la NIC-28: Inversiones en asociadas.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Para la evaluación de si estas partidas requieren el reconocimiento de pérdidas por deterioro se tomaron como base los presupuestos preparados por la Administración de cada una de las entidades receptoras de las inversiones, los cuales no reflejan resultados negativos que deban ser reconocidos como pérdidas por Inmobiliaria Nalón S.A.

c) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.11.

d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

e) Diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas:

La Administración de la Compañía decidió no reconocer los impuestos diferidos relacionados con las diferencias temporarias pasivas relacionadas a sus inversiones en subsidiarias considerando que:

- i) La Administración de Nalón es capaz de controlar el momento de la reversión de la diferencia temporaria, y,
- ii) Es probable que la diferencia temporaria no se revierta en un futuro previsible.

**4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros no corrientes:</u>		
Instrumentos de patrimonio	156,802.70	156,802.70
<u>Total activos financieros</u>	<u>156,802.70</u>	<u>156,802.70</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Otras cuentas por pagar	551,468.52	546,844.67
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>551,468.52</u>	<u>546,844.67</u>

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

**a) Riesgo de mercado**

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

**Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios no significativos en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios podrían provocar modificaciones en los precios de los bienes y servicios requeridos por la Compañía.

**Riesgo de precio:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en los precios de los bienes y servicios que requiere para el proceso normal de sus operaciones. Los precios establecidos por la prestación de servicios son similares a los fijados por el mercado

**Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés que devengan sus pasivos financieros.

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Durante el los años 2012 y 2011, la Compañía se ha dedicado exclusivamente a la tenencia de inmuebles incluidos en el rubro propiedades de inversión y a la tenencia de inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Por esta razón la Administración de la Compañía aclara que no ha emitido facturas de bienes o servicios durante los años 2013 y 2012, y que por lo tanto, no mantiene valores pendientes de cobro a clientes

**c) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los aportes para futuras capitalizaciones de US\$330,000.00 que los accionistas entregaron a la Compañía durante el año 2012 mejoraron significativamente su posición financiera neta de la empresa, de tal forma que al cierre de dicho año los pasivos financieros superan a sus activos financieros en apenas US\$39,111.54.

Por otro lado, la Administración informa que los accionistas de la Compañía han manifestado su intención de continuar apoyando financieramente para que Inmobiliaria Nalón S.A. continúe como empresa en marcha. Por lo tanto, la Administración informa que mientras continúe el apoyo financiero de los accionistas, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2013.

**d) Riesgo de capital**

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2013 representan el 42.7% del activo total. El restante 57.3% de los activos provienen principalmente del: i) cuentas por pagar a partes relacionadas que no devengan intereses y que fueron clasificados como pasivos a la vista, y, ii) pasivos por impuestos diferidos que no devengan intereses.

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2013 muestran US\$5,077.00 de activos por impuestos corrientes que se esperan recuperar en los próximos periodos fiscales.

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Movimientos:</u>		
<u>Saldo inicial</u>	-	-
<u>Incrementos de:</u>		
Anticipos del impuesto a la renta	5,077.00	5,223.86
Subtotal	5,077.00	5,223.86
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	-	(5,223.86)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>5,077.00</u>	<u>-</u>

**7. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2012 muestran US\$9,625.00 de activos no corrientes disponibles para la venta que corresponden a inversiones que la Administración de la Compañía decidió vender. Estas acciones fueron vendidas durante el año 2012 a su valor en libros.

**8. PROPIEDADES DE INVERSION**

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Composición de saldos:</u>		
Terrenos	250,240.00	250,240.00
Edificios	339,204.00	339,204.00
Subtotal	589,444.00	589,444.00
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	(25,440.30)	(16,960.20)
<u>Total propiedades de inversión:</u>	<u>564,003.70</u>	<u>572,483.80</u>

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Movimientos:</u>		
Saldo inicial	572,483.80	580,963.90
Depreciación del año	(8,480.10)	(8,480.10)
<u>Total propiedades de inversión</u>	<u>564,003.70</u>	<u>572,483.80</u>

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. INVERSIONES EN ASOCIADAS**

A continuación un resumen de las inversiones en asociadas:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Alimentos Tawa S.A.	(1)	177,560.00	177,560.00
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A.	(2)	79,867.83	79,867.83
Inversiones Selecta Inselesa S.A.	(3)	133.00	133.00
Otros menores		1.00	1.00
<u>Total inversiones en asociadas</u>		<u>257,561.83</u>	<u>257,561.83</u>

- (1) Corresponde al 20% de las acciones de Alimentos Tawa S.A. que se dedica a la producción, distribución y comercialización de productos alimenticios (perecibles y no perecibles) de consumo masivo y afines.
- (2) Corresponde al 33.3% de las acciones de Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrado que se dedica a actividades inmobiliarias tales como la compra de terrenos, casas, edificios, ciudadelas, locales industriales, locales de recreación, centros turísticos, etc.
- (3) Corresponde al 16,62% de las acciones de Inversiones Selecta Inselesa S.A. que se dedica a la adquisición de acciones y participaciones de otras sociedades con el fin de formar un grupo empresarial que ejerza control de estas entidades

Los movimientos de las inversiones en asociadas se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	257,561.83	181,093.00
Adiciones	-	76,468.83
<u>Total inversiones en asociadas</u>	<u>257,561.83</u>	<u>257,561.83</u>

**10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS**

A continuación un resumen de las inversiones en subsidiarias:

(Ver cuadro en la página siguiente)

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Campos Verdes S.C.C.	(1)	156,801.70	156,801.70
Rosas de la Montaña Rosamont S.A.	(2)	84,350.00	84,350.00
Inmaseg S.A.	(3)	2,000.00	2,000.00
Lurago S.A.	(4)	5,000.00	5,000.00
San Sebastian Sasebsa S.A.	(5)	1,980.00	1,980.00
Inmobiliaria Vista Hermosa S.A.	(6)	39.60	39.60
<u>Total inversiones en subsidiarias</u>		<u>250,171.30</u>	<u>250,171.30</u>

- (1) Corresponde al 63% de las acciones de Campos Verdes que se dedica a la elaboración, producción y comercialización de productos agrícolas.
- (2) Corresponde al 84.35% de las acciones de Rosas de la Montaña S.A. que se dedica a la producción y comercialización de productos agrícolas.
- (3) Corresponde al 50,0% de las acciones de Inmaneg S.A. que se dedica a la compra de terrenos, casas, edificios, ciudadelas, locales comerciales, etc..
- (4) Corresponde al 50,0%% de las acciones de Lurago S.A. que se dedica a la prestación de servicios de transporte de pasajeros, carga y mercadería en general
- (5) Corresponde al 99,0% de las acciones de San Sebastian Sasebsa S.A. que se dedica a la comercialización de todo tipo de bienes, insumos y equipos para hoteles, bares y demás empresas relacionadas con el sector turístico.
- (6) Corresponde al 99,0% de las acciones de Inmobiliaria Vista Hermosa S.A. que se dedica a la importación y exportación de maquinaria y repuestos para el sector industrial.

Los movimientos de las inversiones en subsidiarias se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	250,171.30	247,671.36
Adiciones	-	2,658.34
Ventas y disminuciones	0.00	(158.40)
<u>Saldo final</u>	<u>250,171.30</u>	<u>250,171.30</u>

**11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2013 muestran otras cuentas por pagar de US\$551,468.52 (2012: US\$546,844.67) que corresponden a pasivos a la vista pendientes de pago a partes relacionadas (Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 20)

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**a) Situación fiscal**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2010 a 2013 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**b) Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

**c) Pasivos por impuestos corrientes**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$5,077.00 que corresponde al impuesto a la renta por pagar del periodo que se informa.

**d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente**

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	5,077.00	5,223.86
Subtotal	5,077.00	5,223.86
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>5,077.00</u>	<u>-</u>

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente**

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2013 y 2012:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	(8,026.95)	(25,978.93)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
Gastos no deducibles en este periodo fiscal	7,476.61	7,476.61
Base imponible	(550.34)	(18,502.32)
Impuesto a la renta corriente	-	-
Impuesto a la renta mínimo	5,077.00	5,223.86
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>5,077.00</u>	<u>5,223.86</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	63.2%	20.1%

**f) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado**

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	5,077.00	5,223.86
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos (Ver Nota 14)	(1,644.85)	(1,719.62)
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 14)	-	74.77
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>3,432.15</u>	<u>3,579.01</u>

**13. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$60,859.59 (2012: US\$62,504.44) que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<i>Diferencias temporarias pasivas</i>	2013			<i>Saldo final</i>
	<i>Saldo inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Disminuciones</i>	
<i>Revaluación de propiedades de inversión</i>	284,111.06	-	(7,476.61)	276,634.45
<i>Subtotal</i>	284,111.06	-	(7,476.61)	276,634.45
<i>Pasivos por impuestos diferidos</i>	62,504.44	-	(1,644.88)	60,859.56
<i>Total pasivos por impuestos diferidos</i>				60,859.56
<i>Tasa promedio de impuesto a la renta</i>	22.0%			22.0%

Los movimientos del año 2012 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<i>Diferencias temporarias pasivas</i>	2012			<i>Saldo final</i>
	<i>Saldo inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Disminuciones</i>	
<i>Revaluación de propiedades de inversión</i>	291,987.67	-	(7,476.61)	284,511.06
<i>Subtotal</i>	291,987.67	-	(7,476.61)	284,511.06
<i>Pasivos por impuestos diferidos</i>	64,149.29	-	(1,719.62)	62,429.67
<i>Ajuste por cambio de tasa</i>				74.77
<i>Total pasivos por impuestos diferidos</i>				62,504.44
<i>Tasa promedio de impuesto a la renta</i>	22.0%			22.0%

**14. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía asciende a US\$2,000.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 2,000 acciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

**15. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 muestran portes para futuras capitalizaciones de US\$330,000.00.

**16. RESERVAS**

La reserva legal de la Compañía asciende a US\$1,847.01 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**17. RESULTADOS ACUMULADOS**

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(-) Pérdidas acumuladas	-	(10,597.42)
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	137,020.81	177,176.17
(-) Pérdida del año	(11,459.10)	(29,557.94)
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>125,561.71</u>	<u>137,020.81</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.18.

A partir del año 2012, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

**18. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

A continuación un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos contribuciones y otros	11,309.04	17,280.51
Depreciación de activos fijos	8,480.10	8,698.42
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>19,789.14</u>	<u>25,978.93</u>

**19. OTROS INGRESOS**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2013 muestran otros ingresos de US\$11,762.19 que corresponden a dividendos ganados

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**20. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

<u>Movimientos</u>	Relación:	Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>			
Campos Verdes S.C.C.	Filial	-	158.34
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A.	Asociada	-	76,467.83
Inmobiliaria Vista Hermosa S.A.	Subsidiaria	-	-158.40
<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>			
Accionistas	Accionistas	-	330,000.00
<u>Dividendos ganados</u>			
Accionistas	Accionistas	-11,762.19	-
<u>Total operaciones de gastos</u>		<u>-11,762.19</u>	<u>406,467.77</u>

**A continuación un resumen de los saldos pendientes de cobro o pago a partes relacionadas**

a) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar

<u>Composición de saldos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Accionistas	551,468.52	546,844.67
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>551,468.52</u>	<u>546,844.67</u>

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

**21. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados (15 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

Los estados financieros separados del año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de marzo del 2014 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



---

Santiago Vergara Almeida  
Representante legal



---

C.P.A. Paola Cevallos  
Contadora general

\*\*\*