

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta de accionistas de:
INMOTRECE S.A.

Quito – Ecuador, marzo 5 de 2013

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOTRECE S.A., que comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, de los estados conexos de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía INMOTRECE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOTRECE S.A. al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603



Edgar Ortega H.
Representante Legal

INMOTRECE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2012</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2011</u>	<u>2010</u>
Activos				
Activos circulantes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	0	75	0
Pagos anticipados (Nota 4)		<u>18,646</u>	<u>19,141</u>	<u>23,984</u>
Activos no circulantes				
Cuentas por cobrar (Nota 3)		1,456,170	0	0
Propiedad y equipo, neto de depreciación acumulada de US\$ 4,046 en el 2012 (Nota 5)		115,814	119,860	119,860
Inversiones a largo plazo (Nota 6)		<u>0</u>	<u>2,997,146</u>	<u>2,436,882</u>
Total activos no circulantes		<u>1,571,983</u>	<u>3,117,006</u>	<u>2,556,742</u>
Total Activos	US\$	<u><u>1,590,629</u></u>	<u><u>3,136,221</u></u>	<u><u>2,580,727</u></u>

INMOTRECE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Al 31 de Diciembre de</u>		
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas				
Pasivos circulares				
Sobregiros bancarios		23	0	0
Cuentas por pagar (Nota 7)	US\$	255,438	1,996,909	19,400
Pasivos a largo plazo				
Préstamos accionistas (Nota 3)		<u>21,814</u>	<u>39,529</u>	<u>98,769</u>
Total Pasivos		<u>277,276</u>	<u>2,036,438</u>	<u>118,168</u>
Patrimonio de los Accionistas				
Capital - acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 800 suscritas y pagadas (Nota 8)		800	800	800
Reserva legal (Nota 8)		56,462	56,462	0
Reserva de capital		9,157	9,157	9,157
Reserva por valuación de activos		119,251	679,515	119,251
Resultados acumulados		<u>1,127,683</u>	<u>353,849</u>	<u>2,333,350</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$	<u>1,313,354</u>	<u>1,099,783</u>	<u>2,462,558</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$	<u>1,590,629</u>	<u>3,136,221</u>	<u>2,580,727</u>

INMOTRECE S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Años terminados el</u>	
		<u>31 de diciembre de</u>	
		2012	2011
	2010		
Ingresos operativos	US\$		
Ingresos operacionales		<u>0</u>	<u>0</u>
Gastos			
Gastos administrativos		<u>(11,817)</u>	<u>(15,785)</u>
Pérdida en operaciones		<u>(11,817)</u>	<u>(15,785)</u>
Otros ingresos/egresos			
Dividendos percibidos		239,577	384,660
Valuación de inversiones		560,263	0
Gastos no operacionales		<u>(129)</u>	<u>(2,136)</u>
Utilidad del ejercicio antes del impuesto a la renta	US\$	<u>787,895</u>	<u>368,406</u>
Impuesto a la renta (Nota 9)		<u>(14,061)</u>	<u>(14,556)</u>
Utilidad del ejercicio	US\$	<u><u>773,834</u></u>	<u><u>353,849</u></u>
Utilidad neta por acción	US\$	<u><u>967</u></u>	<u><u>442</u></u>
		<u><u>706</u></u>	

INMOTRECE S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Acciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	800	0	9,157	119,251	2,333,350	2,462,558
Dividendos	0	0	0	0	(2,276,888)	(2,276,888)
Valuación de inversiones	0	0	0	560,264	0	560,264
Apropiación de reserva legal y facultativa	0	56,462	0	0	(56,462)	0
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	353,849	353,849
Saldo al 31 de diciembre de 2011	800	56,462	9,157	679,515	353,849	1,099,783
Venta de acciones, realización de ORI	0	0	0	(560,264)	0	(560,264)
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	773,834	773,834
Saldo al 31 de diciembre de 2012	800	56,462	9,157	119,251	1,127,683	1,313,354

INMOTRECE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Años terminados el</u>	
		<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Utilidad / (pérdida) neta del ejercicio	US\$ 773,834	353,849	564,623
Ajustes:			
Amenalización de Inv. a valor patrimonial proporcional	6	0	(526,846)
Depreciación de activos fijos	3,046	0	701
Impuesto a la renta	14,061	14,556	19,300
Reconocimiento de ORI en los resultados	(560,264)	0	0
Cambios netos en activos y pasivos:			
Pagos anticipados	495	4,843	(11,376)
Cuentas por cobrar largo plazo	1,540,977	0	0
Cuentas por pagar	(1,755,332)	117,975	(29,996)
Efectivo neto en actividades de operación	US\$ 17,617	491,225	(53,493)
Actividades de financiamiento			
Sobregiros bancarios	23	0	0
Dividendos pagados	0	(431,910)	0
Préstamos de accionistas	(17,715)	(59,240)	53,493
Efectivo neto en actividades de financiamiento	(17,691)	(491,150)	53,493
Cambio neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(75)	75	(0)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	75	0	0
Efectivo y equivalentes al final del año	US\$ 0	75	(0)

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

INMOTRECE S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 28 de agosto de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de septiembre de 1991.

Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, inscrita en el registro mercantil el 17 de septiembre del mismo año, la Compañía efectúa un cambio a su objeto social, siendo actualmente la concesión comercial de bienes de su propiedad; el ámbito de operación de la Compañía será únicamente la provincia de Pichincha, en toda clase de actos y contratos permitidos por la leyes ecuatorianas según su objeto.

(2) Principales políticas contables

Declaración de cumplimiento.-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, así como el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los PCGA previos (anteriores), tal como se define en la NIIF No. 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, para la preparación de los estados financieros de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011. Los PCGA anteriores, difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requieren que la Administración, realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF No. 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2012, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2012.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de INMOTRECE S.A. 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.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación:

Riesgo de liquidez.- El riesgo de liquidez de INMOTRECE S.A., 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.

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

Riesgo de inflación.- El riesgo de inflación proviene del proceso de evolución 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.

Riesgo crediticio.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los principales activos financieros de INMOTRECE S.A. son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tasa de interés.- El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener el equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a INMOTRECE S.A. minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

Estado de flujos de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de 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.

Cuentas por cobrar.-

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por inversiones e intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

Propiedades y equipos.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación.- para el caso de los inmuebles, la entidad ha optado, en la fecha de transición a NIIF, por la medición de dicha partidas de propiedades y equipos por el método de revaluación.

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

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

La vida útil estimada para edificaciones es de 45 años

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

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 pre acordados.

Impuesto a la renta.-

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

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 23% sobre las utilidades gravables para el año 2012 (24% para el año 2011) (13% -14% en el año 2011- si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación 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 el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se deducen del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen anualmente por la actualización del valor patrimonial proporcional de las inversiones a largo plazo que Inmotrece S.A. mantiene en la Compañía Centros Comerciales del Ecuador S.A., y los gastos se reconocen por el método de causación.

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico, y de existir base para el cálculo, la Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía INMOTRECE S.A. está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero de 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011.-

Producto de la adopción de NIIF, el patrimonio de la Compañía ha sufrido las siguientes variaciones:

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Acciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010 NEC	800.00	0.00	9,156.79	0.00	2,333,349.74	2,343,306.53
Propiedades y equipos	0.00	0.00	0.00	119,251.37	0.00	119,251.37
Saldo al 31 de diciembre de 2010 NIIF	800.00	0.00	9,156.79	119,251.37	2,333,349.74	2,462,557.90
Saldo al 31 de diciembre de 2011 NEC	800.00	56,462.00	9,156.79	560,263.56	353,848.79	980,531.14
Efectos año 2011	0.00	0.00	0.00	119,251.37	0.00	119,251.37
Saldo al 31 de diciembre de 2011 NIIF	800.00	56,462.00	9,156.79	679,514.93	353,848.79	1,099,782.51

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) **Saldos y transacciones con partes relacionadas.**

Un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 se indican a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar largo plazo			
Cuentas por cobrar accionistas	US\$ <u>1,456,170</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total cuentas por cobrar	<u>1,456,170</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar corrientes			
Dividendos por pagar	241,377	1,844,977	0
Cuentas por pagar accionistas	<u>0</u>	<u>137,375</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar largo plazo			
Préstamos accionistas	<u>21,814</u>	<u>39,529</u>	<u>98,769</u>
Total cuentas por pagar	US\$ <u>263,191</u>	<u>2,021,881</u>	<u>98,769</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(4) Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, los pagos anticipados se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuestos pagados por anticipado			
Impuesto a la renta	<u>18,646</u>	<u>19,141</u>	<u>23,984</u>
US\$	<u>18,646</u>	<u>19,141</u>	<u>23,984</u>

(5) Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, la composición de propiedades y equipos es como se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
No depreciables			
Terrenos	29,943	29,943	29,943
Depreciables			
Edificios	<u>89,917</u>	<u>89,917</u>	<u>89,917</u>
	<u>119,860</u>	<u>119,860</u>	<u>119,860</u>
Depreciación acumulada	<u>(4,046)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Propiedades y equipo, neto	<u>115,814</u>	<u>119,860</u>	<u>119,860</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El movimiento de propiedad y planta, se resume a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
COSTO			
Saldo al inicio del año	<u>119,860</u>	<u>119,860</u>	<u>14,220</u>
Ajustes NIIF	0	0	105,640
Adiciones	0	0	0
Ventas / bajas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u><u>119,860</u></u>	<u><u>119,860</u></u>	<u><u>119,860</u></u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
Saldo al inicio del año	0	0	(13,612)
Ajustes NIIF			13,612
Depreciación	(4,046)	0	0
Ventas / bajas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u><u>(4,046)</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Propiedades y equipo, neto	<u><u>115,814</u></u>	<u><u>119,860</u></u>	<u><u>119,860</u></u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Inversiones a largo plazo

El saldo se compone por las acciones adquiridas de la Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, Inmotrece S.A. posee el 23,96% de las acciones de la Compañía mencionada anteriormente, el valor de las acciones, registradas por el método de participación, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a US\$ 2,997,146 y US 2,436,882 respectivamente.

El saldo de inversiones a largo plazo se encuentra registrado al valor patrimonial proporcional.

(7) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 se compone por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por pagar			
Partes relacionadas (Nota 3)	241,377	1,982,352	0
Obligaciones fiscales			
Impuesto a la renta de la Cia.	<u>14,061</u>	<u>14,557</u>	<u>19,400</u>
	<u>255,438</u>	<u>1,996,909</u>	<u>19,400</u>

(8) Patrimonio de los accionistas

Capital

INMOTRECE S.A., se constituyó en la ciudad de Quito en agosto de 1991 como una sociedad anónima, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

(9) Impuesto a la renta

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	US\$ 787,895	368,406
Más gastos no deducibles	0	0
Ingresos exentos	<u>(799,841)</u>	<u>(384,660)</u>
Pérdida tributaria	<u>(11,945)</u>	<u>(16,254)</u>
Impuesto a la renta	<u>US\$ (14,061)</u>	<u>(14,556)</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.
- c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.
- e) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías desunadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.
- f) Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que se encuentren en paraíso fiscales son deducibles y que no se sujetan a retención en la fuente.
- g) Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.
- h) Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiriera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- i) Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que las acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

(11) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(12) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 4 de 2013, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sus modificaciones.