

INMOTRECE S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INMOTRECE S.A.

Quito – Ecuador, abril 21 de 2014

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOTRECE S.A., que comprenden, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y de los estados conexos de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 2013 y 2012, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad.

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



Edgar Ortega II
Representante Legal

INMOTRECE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

	Al 31 de Diciembre de	
	2013	2012
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 0	0
Pagos anticipados (Nota 4)	<u>9,013</u>	<u>18,646</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar	1,214,703	1,456,170
Propiedad y equipo, neto de depreciación acumulada US\$ 8,093 en el 2013 y US\$ 4,046 en el 2012 (Nota 5)	<u>111,767</u>	<u>115,814</u>
Total activos no corrientes	<u>1,326,561</u>	<u>1,571,983</u>
Total Activos	US\$ <u>1,335,574</u>	<u>1,590,629</u>

INMOTRECE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

	Al 31 de Diciembre de	
	2013	2012
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Solregiros bancarios	23	23
Cuentas por pagar (Nota 6)	US\$ 9,013	255,438
Pasivos no corrientes		
Préstamos accionistas	<u>32,359</u>	<u>21,814</u>
Total Pasivos	<u>41,395</u>	<u>277,276</u>
Patrimonio de los Accionistas		
Capital - acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 800 suscritas y pagadas (Nota 7)	800	800
Reserva legal (Nota 7)	56,462	56,462
Reserva de capital	9,157	9,357
Reserva por valuación de activos	119,251	119,251
Resultados acumulados	<u>1,108,509</u>	<u>1,127,683</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>1,294,179</u>	<u>1,313,354</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>1,335,574</u>	<u>1,590,629</u>

INMOTRECE S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

		<u>Años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos operativos	US\$		
Ingresos operacionales		<u>0</u>	<u>0</u>
Gastos			
Gastos administrativos		<u>(9,984)</u>	<u>(11,817)</u>
Pérdida en operaciones		<u>(9,984)</u>	<u>(11,817)</u>
Otros ingresos/egresos			
Dividendos percibidos		0	239,577
Valuación de inversiones		0	560,263
Gastos no operacionales		<u>(178)</u>	<u>(129)</u>
Utilidad del ejercicio antes del impuesto a la renta	US\$	<u>(10,162)</u>	<u>787,895</u>
Impuesto a la renta (Nota 8)		<u>(9,013)</u>	<u>(14,061)</u>
Utilidad del ejercicio	US\$	<u>(19,175)</u>	<u>773,834</u>
Utilidad neta por acción	US\$	<u>(24)</u>	<u>967</u>

INMOTRECE S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

	Capital Acciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva por valuación	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
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 antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	787,895	787,895
Impuesto a la renta	0	0	0	0	(14,061)	(14,061)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	800	56,462	9,157	119,251	1,127,683	1,313,354
Utilidad antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	(10,162)	(10,162)
Impuesto a la renta	0	0	0	0	(9,013)	(9,013)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	56,462	9,157	119,251	1,108,509	1,294,179

INMOTRECE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2013	2012
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\$ (19,175)	773,834
Ajustes:		
Depreciación de activos fijos	4,046	4,046
Impuesto a la renta	9,013	14,061
Reconocimiento de ORI en los resultados	0	(560,264)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Pagos anticipados	9,833	495
Cuentas por cobrar largo plazo	0	1,540,977
Cuentas por pagar	(255,438)	(1,755,532)
Efectivo neto en actividades de operación	US\$ (251,921)	17,617
Actividades de financiamiento:		
Sobregiros bancarios	0	23
Préstamos relacionados	251,921	(17,715)
Efectivo neto en actividades de financiamiento	251,921	(17,691)
Cambio neto del efectivo y equivalentes de efectivo	0	(75)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	0	75
Efectivo y equivalentes al final del año	US\$ 0	0

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(1) Constitución y objeto

La Compañía **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

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

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **INMOTRECE S.A.** han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a la Norma Internacional de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía **INMOTRECE S.A.** declara que la Norma Internacional de Información Financiera ha sido aplicada íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía **INMOTRECE S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 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 2013 y 2012.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo en el cual la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta.- Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar.- Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si lo hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

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 modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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.

Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos debe ser calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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.

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 impositivos 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.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

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

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables para el año 2013 (23% para el año 2012) (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.

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 derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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.

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.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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.

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas.

Un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se indican a continuación:

	2013	2012
Cuentas por cobrar largo plazo		
Cuentas por cobrar accionistas	US\$ 1,214,793	1,456,170
Total cuentas por cobrar	1,214,793	1,456,170
Cuentas por pagar corrientes		
Dividendos por pagar	0	241,377
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Cuentas por pagar largo plazo		
Préstamos accionistas	32,359	21,814
Total cuentas por pagar	US\$ 1,247,152	263,191

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(4) Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los pagos anticipados se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos pagados por anticipado		
Impuesto a la renta	US\$ <u>9,013</u>	<u>18,646</u>
	US\$ <u>9,013</u>	<u>18,646</u>

(5) Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición de propiedades y equipos es como se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
No depreciables		
Terrenos	US\$ <u>29,943</u>	<u>29,943</u>
Depreciables		
Edificios	<u>89,917</u>	<u>89,917</u>
	<u>119,860</u>	<u>119,860</u>
Depreciación acumulada	<u>8,093</u>	<u>4,046</u>
Propiedades y equipo, neto	US\$ <u>111,767</u>	<u>115,814</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo		
Saldo al inicio del año	US\$ 115,814	119,860
Saldo al final del año	<u>115,814</u>	<u>119,860</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	(4,046)	0
Depreciación	<u>(4,046)</u>	<u>(4,046)</u>
Saldo al final del año	<u>(8,093)</u>	<u>(4,046)</u>
Propiedades y equipo, neto	<u>111,767</u>	<u>115,814</u>

(6) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se compone por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar		
Partes relacionadas (Nota 3)	US\$ 0	241,377
Obligaciones fiscales		
Impuesto a la renta de la Cía.	<u>9,013</u>	<u>14,061</u>
	<u>US\$ 9,013</u>	<u>255,438</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(7) 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 2013 y 2012 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.

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.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

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

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(8) Impuesto a la renta

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las partidas conciliatorias que afectaron la unidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Unidad (pérdida) antes de la participación			
trabajadores e impuesto a la renta	US\$	(9,984)	787,895
Más gastos no deducibles		178	0
Ingresos exentos		<u>0</u>	<u>(799,841)</u>
Pérdida tributaria		<u>(9,806)</u>	<u>(11,945)</u>
Impuesto a la renta	US\$	<u>0</u>	<u>(14,061)</u>
Anticipo determinado (Gasto Imp. Renta US\$ 2013)		<u>9,013</u>	

(9) Administración de riesgos

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.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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.

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.

(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.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

- 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 destinadas 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. Son deducibles los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Directorio del Banco Central de Ecuador a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, se deberá efectuar la retención correspondiente sobre el exceso para que dicho pago sea deducible. La falta de registro conforme a las disposiciones emitidas por el Directorio del Banco Central del Ecuador, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito. Tampoco serán deducibles los intereses de los créditos provenientes de instituciones financieras domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición.
- 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 adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
- 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 la 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.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(11) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2013 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 2013, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 31 de 2014, 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 sin modificaciones.