

## CARTA INFORME

Guayaquil, 10 de Abril del 2014

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA SOELIS S.A.**

Adjunto al presente sírvase encontrar las Notas a los Estados Financieros de INMOBILIARIA SOELIS S.A., por los años terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, y por el periodo al 1 de Enero del 2012 preparadas según Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las mismas que soportan el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por dichos periodos.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía**

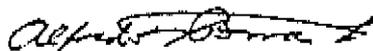
La Administración de INMOBILIARIA SOELIS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de las Notas a los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de las mismas, libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Consultor**

Nuestra responsabilidad es la preparación de las Notas a los estados financieros basados en nuestros procedimientos. No fuimos contratados para realizar, y no efectuamos, una auditoría cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de INMOBILIARIA SOELIS S.A. al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, ni al 1 de Enero del 2012. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre dichos estados financieros, ni sobre información financiera y económica, ni sobre los controles internos contables vigentes a esa fecha considerados en su conjunto. Si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a Ustedes.

Este informe ha sido preparado exclusivamente para uso exclusivo de la Administración de INMOBILIARIA SOELIS S.A., y no puede ser usado por terceros. Este informe se relaciona solo con la preparación de las Notas a los estados financieros según Normas Internacionales de Información Financiera y no se extiende a ningún estado financiero de la Compañía. No asumiremos ninguna responsabilidad en el caso de que nuestro informe se destine a un uso distinto al indicado.

Atentamente,



CPA Alfredo Porras  
Socio

## **INMOBILIARIA SOELIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida e inscrita en el registro mercantil el 16 de Marzo de 1992 en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas.

Su objetivo social y principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su operación se desarrolla en la ciudad de Guayaquil.

Sus principales accionistas son personas naturales domiciliadas en Ecuador.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1. Bases de preparación de estados financieros –**

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA SOELIS S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de Diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

La preparación de los estados financieros 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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

## INMOBILIARIA SOELIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

| <u>Número</u> | <u>Tipo de cambio</u>  | <u>Aplicación obligatoria para ejercicios incluidos a partir de:</u> |
|---------------|--|--|
| NIC 09        | Modificación. Eliminación del enfoque del emisor y cálculo de los estados financieros sobre una base neta. | 1 de enero del 2013  |
| NIC 27        | Revisión. Disposición sobre los estados financieros separados.   | 1 de enero del 2013  |
| NIC 28        | Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.                    | 1 de enero del 2013  |
| NIIF 9        | Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.                                   | 1 de enero del 2015  |
| NIIF 10       | Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.                                  | 1 de enero del 2013  |
| NIIF 11       | Acuerdos conjuntos.  | 1 de enero del 2013  |
| NIIF 12       | Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.                             | 1 de enero del 2013  |

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros 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 adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

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. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### 2.4. Activos y pasivos financieros –

##### 2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

## INMOBILIARIA SOELIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de Diciembre del 2012 y del 2011 y al 1 de Enero del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por Compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las deudas a proveedores y otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior –

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por ventas de bienes realizadas y pendientes de cobro, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

## INMOBILIARIA SOELIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente anticipos a proveedores. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- b) **Pasivos financieros**: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos por pagar por préstamos de terceros para compras de inventarios y capital de trabajo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

#### **Baja de activos y pasivos financieros –**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### **2.5. Activo Inmobiliario –**

Representan los inmuebles (departamentos, villas) considerados en su totalidad o en parte, o en ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

#### **Reconocimiento –**

La compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando:(a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario puede ser medido de forma fiable.

#### **Medición inicial -**

## **INMOBILIARIA SOELIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior –**

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

#### **2.6. Beneficios a los empleados –**

**Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos operativos.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### **2.7. Provisiones corrientes –**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

#### **2.8. Reserva legal –**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **2.9. Reconocimiento de ingresos –**

## **INMOBILIARIA SOELIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios previstos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y se hubieren provisto los servicios.

#### **2.10. Gastos de Operación –**

Los gastos de operación se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **2.11. 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 la cuenta de resultados.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para *reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.*

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activo inmobiliario: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

### **4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

## **INMOBILIARIA SOELIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **4.1. Base de transición a las NIIF –**

##### **a) Aplicación de la NIIF 1 –**

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008, las compañías como INMOBILIARIA SOELIS S.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emite sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuras para ser presentadas con los mismo criterios y principios del 2012.

La fecha de transición a las NIIF de la Compañía es el 1 de Enero del 2011, fecha en la que se ha preparado el estado de situación financiera de apertura.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y no se han aplicado las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

##### **b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía –**

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

##### **c) Aplicación retroactiva de principios contables para la adopción por primera vez de las NIIF**

###### **Clasificación del Activo Inmobiliario**

Para los terrenos y edificios destinados para generar rentas la Compañía procedió a determinar el valor de dichos activos con base en las valoraciones de mercado practicados por peritos independientes, sin valor residual y nuevas vidas útiles. Estos bienes según principios contables anteriores estaban clasificados como activos fijos.

#### **4.2. Conciliación entre las NIIF y las NEC -**

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de Enero de 2011 y 31 de Diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre de 2011.

## **INMOBILIARIA SOELIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **5. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

### **5.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

#### **(a) Riesgo de mercado**

##### **i. Riesgo de tasa de interés**

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasas de interés, en razón de que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras ni terceros, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

##### **ii. Riesgo de precio**

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

##### **iii. Riesgo de tipo de cambio**

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

#### **(b) Riesgo de crédito**

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 considera que no está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas debido a que sus ingresos provienen de una parte relacionada.

## INMOBILIARIA SOELIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de 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. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a una parte relacionada y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

#### (c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos.

#### 5.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

|                                      | <u>2013</u>   | <u>2012</u>    |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Compañías y partes relacionadas      | 242           | 7.905          |
| Impuestos y retenciones              | -             | 18             |
| Documentos y cuentas por pagar otras | <u>10.905</u> | <u>3.603</u>   |
|                                      | 11.147        | 11.526         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  | <u>(568)</u>  | <u>(6.806)</u> |
| Deuda neta                           | 11.715        | 18.332         |
| Total patrimonio neto                | <u>40.907</u> | <u>85.534</u>  |
| Capital total                        | <u>52.622</u> | <u>103.866</u> |
| <b>Ratio de apalancamiento</b>       | <u>22%</u>    | <u>18%</u>     |

El ratio de endeudamiento disminuye durante 2012 como resultado, fundamentalmente, de la cancelaciones de las obligaciones bancarias y financieras locales, destinados al incremento de la operación.

**INMOBILIARIA SOELIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

|   | Al 31 de Diciembre del 2013 |              | Al 31 de Diciembre del 2012 |              | Al 31 de Enero del 2012 |              |
|---|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
|   | Corriente                   | No corriente | Corriente                   | No corriente | Corriente               | No corriente |
| <b>Activos financieros medidos al costo:</b>            |                             |              |                             |              |                         |              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                     | 568                         | -            | 6.806                       | -            | 1236                    | -            |
| <b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b> |                             |              |                             |              |                         |              |
| Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas             | -                           | -            | -                           | -            | 90.000                  | -            |
| Cuentas por cobrar - Anticipos a proveedores            | -                           | -            | 129                         | -            | 110                     | -            |
| Cuentas por cobrar - Impuestos y Retenciones            | 7.679                       | -            | 2.232                       | -            | 1.744                   | -            |
| Cuentas por cobrar - Funcionarios y empleados           | -                           | -            | 374                         | -            | 374                     | -            |
| Cuentas por cobrar - Otras                              | 393                         | -            | 96                          | -            | 96                      | -            |
| <b>Total activos financieros</b>                        | <b>3.074</b>                | <b>-</b>     | <b>2.831</b>                | <b>-</b>     | <b>93.341</b>           | <b>-</b>     |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b> |                             |              |                             |              |                         |              |
| Cuentas por pagar - Compañías relacionadas              | 242                         | -            | 7.905                       | -            | 97.855                  | -            |
| Cuentas por pagar - Impuestos y retenciones             | -                           | -            | 18                          | -            | 4                       | -            |
| Cuentas por pagar - Otras                               | 4.970                       | -            | 3.603                       | -            | 926                     | -            |
| <b>Total pasivos financieros</b>                        | <b>5.212</b>                | <b>-</b>     | <b>11.526</b>               | <b>-</b>     | <b>98,785</b>           | <b>-</b>     |

El efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

**7. IMPUESTOS**

a) Al 31 de Diciembre del 2012 no se presentó el Impuesto a la Renta corriente debido a que no se generó Utilidad grabable.

**b) Impuesto a la renta diferido**

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de Diciembre del 2012 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% el 31 de Diciembre del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en Noviembre del 2010 y vigente a partir de Enero del 2011.

## **INMOBILIARIA SOELIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Debido a las reformas tributarias vigentes en relación con los gastos no deducibles de años anteriores y su efecto en los periodos fiscales siguientes, y ante la falta de un pronunciamiento formal por parte de la Superintendencia de Compañías respecto al ajuste y/o eventual actualización de las diferencias temporales imponibles o deducibles con base en las reformas fiscales, la Compañía consideró que el monto del Impuesto a la renta diferido no es significativo al cierre del 31 de Diciembre del 2012 y por tanto no presenta saldo de dicho componente.

#### **e) Situación Fiscal**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2010 al 2012 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

#### **d) Precios de transferencia -**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o "arms's length" para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio.

#### **e) Reformas tributarias --**

*Durante diciembre del 2012 la Administración tributaria emitió una circular que aclara que los gastos no deducibles en un período fiscal no podrán considerarse como deducibles en periodos siguientes y adicionalmente se elimina el párrafo que prohibía considerar como gastos no deducible el gasto de depreciación de los activos revalorizados.*

## **8. CAPITAL SOCIAL**

## INMOBILIARIA SOELIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, y 1 de Enero del 2011 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

| <u>Accionistas</u>          | <u>Nacionalidad</u> | <u>Número de acciones</u> | <u>%</u>       |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|
| Azum Ziade Ana Karina       | Ecuatoriana         | 798                       | 99,75%         |
| Torbay Lecaro Enrique Elias | Ecuatoriana         | 2                         | 0,25%          |
|                             |                     | <b>800</b>                | <b>100,00%</b> |

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

#### 9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Los saldos con compañías y partes relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pagos, pero se estiman cobrar y pagar en el corto plazo.

Durante los años 2013 y 2012 no se efectuaron transacciones con compañías y partes relacionadas, que representan ingresos o gastos para la Compañía. Adicionalmente al cierre de dichos años no se presentan saldos de activos ni pasivos.

#### 10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de Abril 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 que no se hayan revelado en los mismos.

\* \* \* \* \*