

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS INVERIMDOS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Mediante Escritura Pública otorgada ante Notaría Pública del Cantón Guayaquil el 28 de julio de 1992, aprobada mediante Resolución 1735, del 20 de agosto de 1992, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 27 de agosto de 1992 se constituyó la Compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS INVERIMDOS S.A. La actividad actual de la empresa está relacionada a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados y su ubicación actual es Luque 127 y Pedro Carbo.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**2.2 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.

##### **2.3 Propiedades y equipos**

**2.3.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.3.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

**2.3.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en años)</u>
Edificios	30 – 40
Vehículos	6 – 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 – 7

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.4 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

**2.5 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**2.5.1 Impuesto 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 no serán 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.

**2.6 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.7 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos 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.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIF requiere 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.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,..	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos	<u>897</u>	<u>6,792</u>
Total	<u>897</u>	<u>6792</u>

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipo a proveedores	<u>1,600</u>	<u>811,374</u>
Total	<u>1,600</u>	<u>811,374</u>

### 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	8,114	3,000
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(347)</u>	<u>(18)</u>
Total	<u>7,767</u>	<u>2,982</u>
<i>Activos propios:</i>		
Equipos de oficina	<u>8,114</u>	<u>3,000</u>
Total	<u>8,114</u>	<u>3,000</u>

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Terreno	923,383	95,654
Edificio	<u>485,587</u>	<u>329,282</u>
Total	<u>1,408,970</u>	<u>424,936</u>

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Torres del Sol</u>	<u>Departamento Edificio Acrópolis</u>	<u>Departamento 8A Edificio Riverclub</u>	<u>Villa Cdla. La FAE</u>	<u>Terrenos Castelago</u>	<u>Total</u>
	...(en U.S. dólares)...					
<u>Costo o valuación</u>						
Saldos al 31 de diciembre, 2011	210,075	158,232	-	-	-	368,307
Adquisiciones y mejoras	-	-	-	56,629	-	56,629
Saldo al 31 de diciembre, 2012	210,075	158,232	-	56,629	-	424,936
Adquisiciones y mejoras	-	-	156,305	-	827,729	984,034
Saldos al 31 de diciembre, 2013	210,075	158,232	156,305	56,629	827,729	1,408,970

Al 31 de diciembre del 2013, la cuenta Torres del Sol se encuentra ubicada en el solar No. 3 de la Urbanización Torres del Sol, del cantón Samborondón; el cual está valorado según avalúo catastral municipal por US\$ 210,075.

Al 31 de diciembre del 2013, la cuenta denominada Departamento Edificio Acrópolis, se encuentra ubicado en el sector Petrópolis Lote A2 del Cantón Salinas, el cual está valorado según avalúo catastral municipal por US\$ 158,232.

Al 31 de diciembre del 2013, la cuenta denominada Departamento 8A Edificio Riverclub, se encuentra ubicado dentro de la Urbanización Guayaquil Tenis en el Cantón Samborondón, el cual está valorado según avalúo catastral municipal de US\$ 156,305.

Al 31 de diciembre del 2013, la cuenta denominada Villa Cdla. La FAE se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil dentro de la ciudadela La FAE Mz.7 villa No. 05; el cual está valorada según avalúo catastral municipal de US\$ 56,629.

Al 31 de diciembre del 2013, la cuenta denominada Terrenos Castelago, está conformada por dos solares (Nos. 39 y 40); se encuentran dentro de la Urbanización Castelago en el cantón Samborondón; el costo pagado fue de US\$ 827,729, a la fecha del cierre del ejercicio las escrituras están en trámite de legalización.

## 8. IMPUESTOS

**8.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Crédito tributario IVA	614	-
Crédito tributario impuesto a la renta	<u>5,477</u>	<u>2,133</u>
Total	<u>6,091</u>	<u>2,133</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones de IVA	209	100
Retenciones en la fuente	<u>283</u>	<u>-</u>
Total	<u>492</u>	<u>100</u>

### 8.2 Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2013, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2010 hasta el año 2013, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

**Inconsistencias** - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aún cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

**Código Orgánico de la Producción** -Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23% y 24% respectivamente.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a reversar el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral.

## 9. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registros Oficial No. 324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 1,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los US\$ 5,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

## 10. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo:</u>		
Inmobiliaria María Piedad S.A., Inmoapi	174,720	174,720
Hacienda Celia María C.A.	15,096	-
Bionatural S.A.	<u>17,920</u>	<u>-</u>
Total	<u>207,736</u>	<u>174,720</u>

Cuentas por pagar a largo plazo:

Hacienda Celia María C.A.	8,574	6,026
Bionatural S.A.	2,500	-
Inmobiliaria Maria Piedad S.A., Inmoapi	11,220	2,623
Agrícola Isaac S.A. Agrisacsa	2,623	
Accionistas	<u>1,219,247</u>	<u>1,050,381</u>
Total	<u>1,244,164</u>	<u>1,059,030</u>

Los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones y por relaciones comerciales.

## 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

**11.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (800 acciones al 31 de diciembre del 2011 y 1 de enero del 2011), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**11.2 Aportes futuras capitalizaciones** - Corresponden a valores aprobados por la junta general universal de accionistas celebrada el diecinueve de julio del año dos mil trece donde decidieron por unanimidad de votos elevar el valor nominal de las acciones en la cantidad adicional de US\$ 26,300. Este aumento de capital, al 31 de diciembre del 2013 se encuentra en trámite ante la Superintendencia de Compañías.

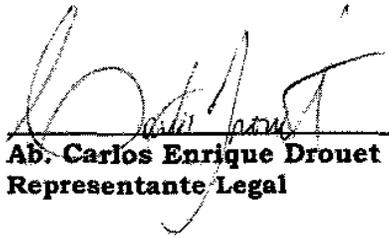
**11.3 Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**11.4 Resultados Acumulados** - Un resumen de los Resultados acumulados es como sigue:

	.....Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	6,608	4,875
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>351,530</u>	<u>351,530</u>
Total	<u>358,138</u>	<u>356,405</u>

## 12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

  
**Ab. Carlos Enrique Drouet Villacís**  
**Representante Legal**

  
**Elena Fabiola Aguilar Salcedo**  
**Contador**