

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**INDICE:**

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Villalcazar	-	Inmobiliaria Villalcazar S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**1. INFORMACION GENERAL**

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

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de agosto de 1981 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Villalcazar S.A.. Con fecha 24 de abril del 2001, la Compañía efectuó la última reforma a sus estatutos sociales con el objetivo de para efectuar un incremento de su capital social a la suma de US\$800.

**1.2 Objeto social.**

El objeto social de la Compañía incluye la compra, venta y adquisición de cualquier bien inmueble, así como la compra o venta de predios urbanizados y la administración de bienes inmuebles.

**1.3 Domicilio principal.**

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la Avenida de los Shyris 632 y Rusia, ubicado en el centro de la ciudad de Quito – Ecuador.

**1.4 Contratos de arrendamiento.**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la compañía mantiene varios contratos de arrendamiento firmados con Sociedad de Turismo Sodetur S.A.; los activos dados en arrendamiento corresponden a inmuebles de propiedad de la Inmobiliaria Villalcazar S.A. que fueron alquilados bajo las siguientes condiciones significativas:

<u>Local ubicado en:</u>	<u>Plazo de arrendamiento</u>	<u>Cánon mensual</u>	<u>Ingresos por arriendo 2013</u>	<u>Cánones por devengar</u>
	(1)	(2)	(3)	(4)
Centro Comercial Naciones Unidas (1)	xx	1	207,580.82	-
Gonzales Suares	xx	1	-	-
Juan León Mera	xx	1	-	-
El Bosque	xx	1	-	-
Cuenca	xx	1	-	-
Total			207,580.82	-

Corresponde:

- (1) Al plazo de vigencia de los contrato de arrendamiento que pueden ser renovados previo acuerdo escrito entre las partes.
- (2) Al valor de los cánones de arrendamiento vigentes durante el mes de diciembre del 2012, los cuales son reajustables anualmente previo acuerdo escrito entre las partes.
- (3) A los valores reconocidos como ingresos por arrendamiento durante el año 2012
- (4) Al valor de los cánones de arrendamiento que se encuentran pendientes de devengarse contados a partir del 31 de diciembre del 2012.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1.5 Precios de transferencia**

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", estas políticas han sido diseñadas en función de 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 estados financieros adjuntos de Villalcazar constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la versión completa de las NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, tal como lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos). Los efectos de la adopción de la NIIF y las excepciones y exenciones 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.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. 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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.2 Cambios en las políticas contables**

a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:

No hay NIIF o CINIIF que sean aplicables por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2013 que se espere que tengan un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas por el IASB que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2013 y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIC-19	Enmienda: Beneficios a empleados - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta	1 de enero del 2013
NIC-27	Revisión: Estados financieros separados - Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC-28	Revisión: Asociadas y acuerdos conjuntos - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de enero del 2013
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2016
NIIF-10	Estados financieros consolidados - Precisa la definición de control en el proceso de consolidación de estados financieros	1 de enero del 2013
NIIF-11	Principios para la presentación de información cuando una entidad tenga participación en acuerdos controlados conjuntamente	1 de enero del 2013
NIIF-12	Divulgaciones de intereses en otras sociedades - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras sociedades	1 de enero del 2013
NIIF-13	Medición de valor razonable - Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas	1 de enero del 2013

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

**2.3 Cumplimiento con las NIIF**

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

**2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (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.

**2.5 Efectivo y equivalentes**

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

**2.6 Activos financieros**

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

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

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

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el efectivo disponible de la Compañía

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes derivados de los contratos de arriendo mencionados en la Nota 1.4. El período de crédito promedio relacionado con los contratos de arriendo es de 15 a 30 días que se pueden extender hasta 45 días.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

d) Medición posterior:

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

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

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

f) Baja en cuentas de activos financiero

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.7 Pasivos financieros**

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

a) Reconocimiento inicial

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

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

b) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Acreeedores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar menores
- (iii) Partes relacionadas a largo plazo: Corresponden a préstamos recibidos de partes relacionadas a plazos superiores a 1 año. Estas cuentas por pagar devengan intereses implícitos calculados con tasas de interés similares a las del sistema financiero ecuatoriano.

c) Medición posterior

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen 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.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

d) Baja en cuentas de un pasivo financiero

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

**2.8 Propiedades de inversión**

a) Medición inicial

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

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

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	25 a 36 años

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

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

d) Disposición de propiedades de inversión

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

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

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

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

**2.10 Impuestos corrientes**

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

a) Activos por impuestos corrientes

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

1) Retenciones en la fuente:

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

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

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

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

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

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

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

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 23% y 24% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones:

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

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

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

Para el año 2012, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado (2011: con base en el valor determinado como anticipo del impuesto a la renta)

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.11 Impuestos diferidos**

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

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

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

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

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

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

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

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

**2.12 Reconocimiento de ingresos por arrendamiento**

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los ingresos por arrendamiento se reconocen mensualmente durante el periodo de vigencia de los contratos mencionados en la Nota 1.4. Los cánones de arrendamiento son fijos durante el periodo del contrato de arrendamiento, únicamente sujetos a actualizaciones anuales por efectos inflacionarios.

**2.13 Costos y gastos**

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

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

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

**2.14 Reserva legal**

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

**2.15 Resultados acumulados**

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

a) Resultados acumulados a libre disposición

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

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

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

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

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

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

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

a) Vida útil de propiedades de inversión.

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

b) Deterioro de activos financieros y otros activos

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.9.

c) Impuestos diferidos

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

**4. ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ**

**4.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:**

La Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante Resolución No.06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las 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. 06.Q.ICI.004 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 está obligada a preparar sus primeros estados financieros de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre del 2012.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.1).

**4.2 Proceso de adopción de las NIIF por primera vez**

Los estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron preparados originalmente de conformidad con las NEC (PCGA previos). En cumplimiento de los requerimientos de las NIIF y para propósitos comparativos la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes estados financieros:

a) Estado de situación financiera de apertura emitido el 1 de enero del 2011:

El proceso de conversión de este estado financiero se realizó con base en los requerimientos establecidos en la "NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF". Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, las políticas contables utilizadas en la preparación del estado financiero de apertura fueron las detalladas en la "Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas"

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

b) Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2011:

En la preparación de estos estados financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la "Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas"

**4.3 Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción de las NIIF por primera vez**

a) Procedimientos generales:

Excepto por lo señalado en los párrafos 4.4 y 4.5, la "NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF", establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

- 1) Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF
- 2) No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron
- 3) Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF
- 4) Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos

b) Principales modificaciones:

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los estados Financieros de la Compañía:

- 1) Cambios en la presentación de los estados financieros, incluyendo el estado de resultados integrales
- 2) Cambios en las políticas contables y criterios de medición
- 3) Corrección de errores contables en el caso de existir
- 4) Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados financieros

**4.4 Prohibiciones a la aplicación retroactiva**

a) Estimaciones:

La NIIF-1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA previos (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados Financieros según NIIF.

Estimaciones modificadas:

Excepto por lo mencionado en el numerales 1 del párrafo 4.6, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus estados Financieros con base en las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**4.5 Exenciones a la aplicación retroactiva**

a) Uso del valor razonable como costo atribuido:

La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite medir una partida de propiedades de inversión por su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF, y utilizar este valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación de un activo fijo según PCGA previos, ya sea a la fecha de transición o en una fecha anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable a: i) al valor razonable, o ii) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Política contable aplicada:

La Compañía optó por la medición de sus propiedades de inversión (terrenos y edificios), al costo atribuido de dichos activos, los cuales fueron establecidos con base en el valor razonable de estas partidas a la fecha del balance de apertura. El valor razonable de los terrenos y edificios fue establecido mediante un avalúo realizado por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías.

**4.6 Conciliación del patrimonio**

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<u>Patrimonio de la Compañía con PCGA previos:</u>	<u>20,736.28</u>	<u>21,649.60</u>
1) <u>Medición de propiedades de inversión al costo atribuido</u>	1,752,614.82	1,781,844.37
2) <u>Intereses implícitos en deudas con partes relacionadas a largo plazo</u>	66,389.85	126,744.24
3) <u>Impuestos diferidos</u>	(406,178.90)	(421,917.13)
<u>Patrimonio de la Compañía con NIIF:</u>	<u>1,433,562.05</u>	<u>1,508,321.08</u>

A continuación incluimos las explicaciones de los ajustes reconocidos durante el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía:

1) Medición de propiedades de inversión a su valor razonable en el balance de apertura

De acuerdo a lo mencionado en el literal a) de la Nota 4.5, la Compañía procedió a medir las propiedades de inversión a su costo atribuido establecido con base en su valor razonable al 1 de enero del 2011. El valor razonable de estos activos fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Con estos antecedentes informamos que las propiedades de inversión y de los resultados acumulados fueron incrementados en US\$1,781,844.37 al 1 de enero del 2011. Los estados financieros elaborados con base en la NIIF al 31 de diciembre del 2012 reconocen una depreciación adicional de las propiedades de inversión de US\$29,229.55 que fueron reconocidos en los resultados del año 2012

2) Intereses implícitos en deudas con partes relacionadas a largo plazo

Las deudas con partes relacionadas a largo plazo incluyeron cuentas pendientes de pago por un valor nominal de US\$730,288.66 que no generaban intereses explícitos.

Con base en los planes de pago proporcionados por la Administración de la Compañía, se calcularon intereses implícitos que ascendieron a US\$126,744.24 al 1 de enero del 2011 y US\$66,389.85 al 31 de diciembre del 2011; esto representó una disminución de los intereses implícitos durante el año 2011 de US\$60,354.39

3) Impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera.

Los ajustes relacionados con la medición de los activos y pasivos derivados de la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos.

a) Posición neta de impuestos diferidos:

A continuación la composición de la posición neta de impuestos diferidos al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

<u>Posición neta de impuestos diferidos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	406,178.90	421,917.13
Total diferencias temporarias activas	<u>(406,178.90)</u>	<u>(421,917.13)</u>

b) Pasivos por impuestos diferidos y diferencias temporarias pasivas:

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos diferidos que provienen de las diferencias temporarias pasivas al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011:

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Cálculo de pasivos por impuestos diferidos</u>	2011			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Diferencias temporarias pasivas</u>				
Medición de propiedades de inversión a valor razonable	1,781,844.37		(5,221.56)	1,776,622.81
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	126,744.24	-	(60,354.40)	66,389.84
<u>Total diferencias temporarias pasivas</u>	<u>1,908,588.61</u>	<u>-</u>	<u>(65,575.96)</u>	<u>1,843,012.65</u>
Pasivos por impuestos diferidos a la tarifa vigente	421,917.13	-	(15,738.23)	406,178.90
<u>Pasivo por impuestos diferidos totales</u>				<u>406,178.90</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.1%</u>			<u>22.0%</u>

c) Registro contable de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos

Las variaciones de las cuentas del activo y pasivo por impuestos diferidos ocurridos durante el período contable fueron registradas de la siguiente manera:

<u>Registro contable</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
<u>Efectos reconocidos en los resultados del periodo:</u>	<u>2011</u>
Variación del año en los pasivos por impuestos diferidos (antes del ajuste por cambio de tasa)	15,738.23
<u>Impuestos diferidos reconocidos en los resultados del año 2011</u>	<u>15,738.23</u>

**4.7 Conciliación del resultado de resultados y otros resultados integrales.**

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre los resultados previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre</u>
<u>Resultado del año 2011 con PCGA anteriores:</u>	<u>2011</u>
	(913.32)
1) Medición de propiedades de inversión al costo atribuido	(29,229.55)
2) Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	(60,354.39)
3) Impuestos diferidos	15,738.23
<u>Efectos del proceso de adopción de las NIIF</u>	<u>(73,845.71)</u>
<u>Resultado del año 2011 con NIIF:</u>	<u>(74,759.03)</u>

Ver explicaciones de los numerales 1 a 3 en la Nota 4.6

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**4.8 Reclasificaciones efectuadas en los estados de situación financiera**

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011

Cuenta	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIF	Saldos al 31 de diciembre del 2011	Saldos al 1 de enero del 2011
Inversiones en derechos fiduciarios	Inversiones	Propiedades de inversión	-	751,764.12
Activos fijos: Terrenos y edificaciones	Activo fijo	Propiedades de inversión	751,764.12	-
Reserva de capital	Reserva de capital	Resultados acumulados: reserva por capital	31,227.85	31,227.85

**4.9 Reclasificaciones en el estado de resultados y otros resultados integrales**

La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de resultados integrales al 31 de diciembre del 2011

**4.10 Conciliación del estado de flujos de efectivo**

La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2011:

**5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS**

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

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

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

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

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**a) Riesgo de crédito**

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

Debido al giro del negocio de la Compañía, sus ingresos provienen principalmente del arrendamiento de los inmuebles de su propiedad. La recaudación de estos valores se realiza a plazos inferiores a 30 y/o 45 días.

**b) Riesgo de liquidez**

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

Los resultados obtenidos durante el año 2012, lograron que disminuya el déficit existente entre los activos y los pasivos financieros. Sin embargo, la Administración informa que los accionistas de la Compañía han manifestado su intención de continuar apoyando financieramente para que Inmobiliaria Villalcazar S.A. continúe como empresa en marcha. Por lo tanto, mientras el apoyo financiero de los accionistas continúe, no se espera que la Compañía tenga problemas de liquidez durante el año 2013.

**c) Riesgo de capital**

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

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2012 representan el 58.5% del activo total. El restante 41.5% de los activos provienen principalmente del: i) financiamiento recibido de los accionistas de la Compañía que genera costos financieros implícitos a tasas de mercado y que se espera liquidar durante el siguiente año, y, ii) impuestos diferidos que serán liquidados en el largo plazo.

**6. DEUDORES COMERCIALES**

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Cientes relacionados locales (1)	198,447.26	-	-
Subtotal	198,447.26	-	-

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 21.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2012 corresponden a cartera no vencida.

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2012 y 2011 la Compañía no ha constituido provisiones por deterioro de deudores comerciales

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Impuesto al valor agregado - compras	17,436.79	-	174.14
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>	<u>17,436.79</u>	<u>-</u>	<u>174.14</u>

**8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Los estados financieros adjuntos no activos por impuestos corrientes pendientes de liquidar

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Saldo inicial</u>	-	-
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	16,606.47	-
Subtotal	<u>16,606.47</u>	<u>-</u>
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(16,606.47)	-
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. PROPIEDADES DE INVERSION**

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Terrenos	1,704,261.76	1,704,261.76	1,704,261.76
Edificios	829,346.73	829,346.73	829,346.73
Subtotal	2,533,608.49	2,533,608.49	2,533,608.49
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	(58,459.09)	(29,229.54)	-
<u>Total propiedades de inversión:</u>	<u>2,475,149.40</u>	<u>2,504,378.95</u>	<u>2,533,608.49</u>

Movimientos de propiedades de inversión:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	2,504,378.95	2,533,608.49
Depreciación del año	(29,229.55)	(29,229.54)
<u>Total propiedades de inversión</u>	<u>2,475,149.40</u>	<u>2,504,378.95</u>

**10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Partes vinculadas	(1)	664,638.00	664,638.00	-
Impuesto al valor agregado - ventas		24,909.70	-	-
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>689,547.70</u>	<u>664,638.00</u>	<u>-</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 21

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**a) Situación fiscal**

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2010 a 2012 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**b) Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar por US\$5,692.88.

**c) Pasivos por impuestos corrientes**

Los estados financieros adjuntos incluyen pasivos por impuestos corrientes por US\$25,615.28 al 31 de diciembre del 2012.

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

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2012 y 2011 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente	42,221.75	-
Subtotal	42,221.75	-
Compensación con activos por impuestos corriente	(16,606.47)	-
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>25,615.28</u>	<u>-</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2012 y 2011:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	178,351.27	(90,497.26)
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
Castos no deducibles en este periodo fiscal	5,221.57	65,575.96
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
Base imponible	183,572.84	(24,921.30)
Impuesto a la renta corriente	42,221.75	-
Impuesto a la renta mínimo (1)	-	-
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>42,221.75</u>	<u>-</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	23.7%	0.0%

(1) Valores no determinados por la Compañía

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

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

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	42,221.75	-
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos (Ver Nota 13)	(1,200.96)	(15,738.23)
Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 13)	(663.90)	-
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>40,356.89</u>	<u>(15,738.23)</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**12. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO**

A continuación un resumen de los beneficios laborales a largo plazo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Partes relacionadas locales (1)	-	-	603,544.42
<u>Total deudas con partes relacionadas a largo plazo</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>603,544.42</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 21

**13. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos diferidos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Pasivos por impuestos diferidos	404,314.04	406,178.90	421,917.13
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>	<u>404,314.04</u>	<u>406,178.90</u>	<u>421,917.13</u>

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

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

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	<u>2012</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Medición de propiedades de inversión al costo atribuido	1,776,622.81	-	(5,221.56)	1,771,401.25
Intereses implícitos en deudas con partes relacionadas a largo plazo	66,389.84	66,389.84	(66,389.84)	66,389.84
Subtotal	1,843,012.65	66,389.84	(71,611.40)	1,837,791.09
Pasivos por impuestos diferidos	406,178.90	15,269.66	(16,470.62)	404,977.94
Ajuste por cambio de tasa				(663.90)
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>				<u>404,314.04</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2011 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	2011			<u>Saldo final</u>
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	
Medición de propiedades de inversión al costo atribuido	1,781,844.37		(5,221.56)	1,776,622.81
Intereses implícitos en deudas con partes relacionadas a largo plazo	126,744.24	-	(60,354.40)	66,389.84
Subtotal	1,908,588.61	-	(65,575.96)	1,843,012.65
Pasivos por impuestos diferidos	421,917.13	-	(15,738.23)	406,178.90
Ajuste por cambio de tasa				-
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>				<u>406,178.90</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.1%</u>			<u>22.0%</u>

**14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
<b><u>Activos financieros:</u></b>			
Deudores comerciales	198,447.26	-	-
Total activos financieros	198,447.26	-	-
<b><u>Pasivos financieros :</u></b>			
Otras cuentas por pagar	664,638.00	664,638.00	-
Partes relacionadas a largo plazo	-	-	603,544.42
Total pasivos financieros	664,638.00	664,638.00	603,544.42
<b>Posición neta de instrumentos financieros</b>	<b>-466,190.74</b>	<b>-664,638.00</b>	<b>-603,544.42</b>

Los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior han sido medidos al costo o costo amortizado



**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía asciende a US\$800.00 dólares al 31 de diciembre del 2012 y 2011. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 800 acciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

**16. RESERVAS**

La Reserva legal de la Compañía ascendió a US\$86.02 dólares al 31 de diciembre del 2012 y 2011

**17. RESULTADOS ACUMULADOS**

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
(-) Pérdidas acumuladas	(11,377.59)	(10,464.27)	-
Reserva de capital	31,227.85	31,227.85	31,227.85
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	1,412,825.77	1,412,825.77	1,486,671.48
Utilidad del año - distribuibles	137,994.38	-	-
(-) Pérdida del año	-	(913.32)	(10,464.27)
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>1,570,670.41</u>	<u>1,432,676.03</u>	<u>1,507,435.06</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.15.

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

**18. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depreciaciones	29,229.55	29,229.55
Otros menores	-	913.31
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>29,229.55</u>	<u>30,142.86</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**19. OTROS INGRESOS**

Los estados financieros adjuntos incluyen otros ingresos por US\$66,389.84 al 31 de diciembre del 2012. Estos ingresos corresponden principalmente a intereses financieros implícitos que fueron ganados durante el año 2012

**20. OTROS EGRESOS**

Los estados financieros adjuntos incluyen otros egresos por US\$66,389.84 al 31 de diciembre del 2012 (2011: US\$60,354.40). Estos egresos corresponden principalmente a intereses financieros implícitos que fueron gastos devengados durante el año 2012

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

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012 y 2011, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

A continuación un resumen de las transacciones efectuadas con partes relacionadas

<u>Operaciones efectuadas con partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Transacciones de ingresos	273,970.66	-
Transacciones de gastos	66,389.84	60,354.40
<u>Total operaciones activas</u>	<u>340,360.50</u>	<u>60,354.40</u>

a) Operaciones de ingresos con partes relacionadas:

<u>Operaciones de ingresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ingresos por ventas:</u>			
Sociedad de Turismo SodeTur S.A.	Filial	207,580.82	-
Accionistas	Filial	66,389.84	-
<u>Total operaciones de ingresos</u>		<u>273,970.66</u>	<u>-</u>

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Operaciones de gastos con partes relacionadas:

<u>Operaciones de gastos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	Accionista	66,389.84	60,354.40
<u>Total operaciones de gastos</u>		<u>66,389.84</u>	<u>60,354.40</u>

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas

a) Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	198,447.26	-
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>198,447.26</u>	<u>-</u>

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Accionistas	(1)	664,638.00	664,638.00
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>		<u>664,638.00</u>	<u>664,638.00</u>

(1) Corresponden a cuentas por pagar a accionistas que se espera serán cancelados hasta el 31 de diciembre del 2013.

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2012 y 2011 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

**INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

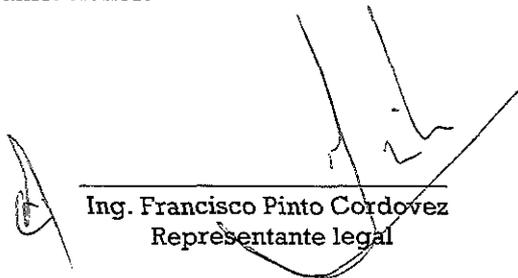
---

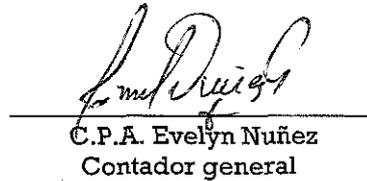
**22. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de octubre del 2013) 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.

**23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 18 de octubre del 2013 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Francisco Pinto Cordovez  
Representante legal

  
\_\_\_\_\_  
C.P.A. Evelyn Nuñez  
Contador general

\*\*\*