

INDALFA S.A. EN LIQUIDACION

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

NOTA 1 - OPERACIONES

INDALFA S.A. EN LIQUIDACION fue constituida por escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil – Ecuador, Dr. Marcos Días Casquete el 27 de enero del 2006, con patrimonio propio y administración autónoma. Para el desenvolvimiento de sus actividades y el logro de sus objetivos, **INDALFA S.A. EN LIQUIDACION** está sujeta a control por parte de la Superintendencia de Compañías mediante resolución N° 06.G.IJ.0000860, he inscrita en el registro mercantil del Cantón Guayaquil el 20 de febrero del 2006.

Actualmente su actividad principal es: **COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES**

Las políticas más importantes de contabilidad se resumen a continuación:

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros bajo NIIF –

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Acorde con la Resolución No. 08.G.DSC.010, emitida por la Superintendencia de Compañías, de fecha 20 de noviembre del 2008, se establece un cronograma para la aplicación en los Estados Financieros de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", de adopción obligatoria por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías a partir del año 2012 con transición en el 2012, según el tipo de compañía clasificado en dicha resolución.

La preparación del Estado de Situación Financiera al inicio del período de transición bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados. También exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Instrumentos financieros básicos

De acuerdo a la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se define a un instrumento financiero como un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado financiero son: a) depósitos a la vista en cuentas bancarias, y; b) cuentas de origen comercial por cobrar y pagar. La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo, pasivo o instrumento de patrimonio según con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Empresa tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Administración de la Compañía, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2015 no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

- ACTIVOS FINANCIEROS

Bancos

Comprende depósitos a la vista de libre disponibilidad mantenidos en instituciones bancarias.

Cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

También se incluyen: crédito tributario del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente del impuesto a la renta. Las cuentas por cobrar no generan intereses y sus vencimientos son en el corto plazo.

- PASIVOS FINANCIEROS

Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores no devengan intereses y se registran al valor presente de pago (costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva) y no a su valor nominal cuando los plazos de pago excedan los 90 días ya que se considera que el valor razonable y el valor nominal del pasivo podrían ser significativamente distintos.

Costo amortizado:

El costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, menos cualquier reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

c) INVENTARIOS

Inventario de terrenos y construcciones en curso

Los inventarios se registran al costo y se valorizan al método promedio, que no excede el valor neto de realización.

Los inventarios lo constituyen esencialmente las construcciones en curso de proyectos inmobiliarios.

d) Pérdida por deterioro

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Administración de la Compañía revisa el valor en libros de estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados integral por un monto equivalente al exceso del valor en libros. Los importes recuperables se estiman para cada unidad generadora de efectivo.

El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso.

e) Provisiones

De acuerdo a la sección 21, las provisiones se reconocen cuando: a) la entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de resultados.

f) Reconocimiento de ingresos

Según la Sección 23, Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales y descuentos por pronto pago que sean practicados por la entidad.

La Compañía registra sus ingresos al momento de la facturación que es cuando transmite todos los riesgos y beneficios al cliente.

g) Actualización de Tratamientos Contables Adoptados

Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros.- Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y su vigencia es el siguiente:

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones

NIIF 13 Medición del valor razonable- vigencia: Enero 1, 2014

Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas

NIIF 7 Información a Revelar-Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros - vigencia: Enero 1, 2015

NIIF 10 Consolidación de estados financieros - vigencia: Enero 1, 2014

NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades - vigencia: Enero 1, 2014

NIC 27 Estados financieros separados - vigencia: Enero 1, 2014

NIC 32 Instrumentos financieros - Presentación - vigencia: Enero 1, 2014

La Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, tiene un efecto material o de relevancia en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015; por consiguiente han sido consideradas, para su aplicación en la preparación de los estados financieros adjuntos.

NOTA 3 –ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes al Efectivo

Niif Pym s-7.-NIIF PYMES Sección 7, registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, son además fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja- Bancos	1.758,83	58.182,95
Total Bancos	<u><u>1.758,83</u></u>	<u><u>58.182,95</u></u>
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	<u><u>1.758,83</u></u>	<u><u>58.182,95</u></u>

Saldos corresponden principalmente al Banco del Pacifico cuenta corriente No. 7439350 y al Banco Bolivariano cuenta corriente No. 519673-7.

NOTA 4-ACTIVOS FINANCIEROS – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Niif Pym s-11.-NIIF PYMES SECCION 11, Activo que posee un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ctas. Y Doc. Por Cobrar		
Cuentas y Doc. por cobrar locales	-	213.938,33
Total de Ctas. Y Doc. Por cobrar	<u>-</u>	<u>213.938,33</u>

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía liquida el saldo final por \$ 78.810,06 según lo registra en el comprobante No. 1-4 de un total de \$213.938,33 de acreencias de terceros correspondientes a saldos anteriores relacionados con la compra ventas bienes inmuebles especificados como Torres A1 y A4.

NOTA 5-ACTIVOS FINANCIEROS – PAGOS ANTICIPADOS

Niif Pym s-29.-NIIF PYMES SECCION 29: corresponden a los créditos tributarios por Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a la Renta, así como los impuestos entregados por concepto de impuesto a la Renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que declara:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Antcipo de Impuesto a la Renta	11.258,77	-
TOTAL PAGOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS	<u>11.258,77</u>	<u>-</u>

NOTA 6 –ACTIVOS FINANCIEROS- INVENTARIO DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terreno	-	220.000,00
Contrucciones en curso	-	2.196.539,49
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	<u>-</u>	<u>2.416.539,49</u>

En 2014 correspondía principalmente a terrenos, edificaciones y otros bienes inmuebles del proyecto denominado "Condominio San Francisco Suits" que estaban disponibles para la venta.

Según tenemos entendido el proyecto concluyó durante el año 2015 con la liquidación y entrega de bienes correspondientes, que estaban respaldados con la constitución de un fideicomiso de Administración de Flujos San Francisco Lomas, convenido con Fiduciaria del Pacífico S.A. (Ver NOTA 8 de este informe).

NOTA 7 – PASIVO CORRIENTE

Niif Pym s-11 NIIF PYMES SECCION 11: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores		
Anticipo a clientes (a)	-	947.233,00
Pasivo por impuesto corriente (b)	11.667,54	2.338,61
Prestamo accionistas	-	65.000,00
Prestamo con terceros (c)	-	230.000,00
Total de ctas y Doc. Por pagar	<u><u>11.667,54</u></u>	<u><u>1.244.571,61</u></u>

(a) En 2014 correspondía principalmente a valores anticipados por cliente por la compra de bienes inmuebles.

(b) corresponde principalmente al Impuesto a la Renta del ejercicio económico del 2015.

(c) En 2014 correspondía a préstamos otorgados por terceros tal como se describe a continuación

1.- Préstamo por US\$100.000 a una tasa de interés nominal anual del 12% y en caso de mora un interés del 16% sobre el valor otorgado, cuyo vencimiento es el 16 de diciembre del 2010, fecha en la cual se debió haber cancelado el valor del préstamo más los intereses correspondientes.

2.- Préstamo por US\$150.000 a una tasa de interés nominal anual del 8% sobre el valor otorgado, cuyo vencimiento es el 1 de noviembre del 2012, fecha en la cual se debió haber cancelado el valor del préstamo más los intereses correspondientes.

3.- Préstamo por US\$65.000 a una tasa de interés nominal anual del 9,5% y en caso de mora un interés del 9,5% sobre el valor otorgado, cuyo vencimiento es el 23 de julio del 2013, fecha en la cual se debió haber cancelado el valor del préstamo más los intereses correspondientes.

A la fecha de este informe se evidencia la liquidación y/o compensación-durante el ejercicio económico del 2015 de la totalidad de los pasivos detallados este proceso se relaciona con lo descrito en la NOTA 8 siguiente.

NOTA 8 – PASIVO NO CORRIENTE

Niif Pym s-11 y s-12. - NIIF PYMES SECCION 11 Y 12: Porción no corriente de las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones con instituciones Financieras	-	1.252.627,51
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	1.252.627,51

En el 2014 la obligación Financiera correspondía a un préstamo otorgado por el Banco del Pacífico para capital de trabajo mediante las siguientes operaciones y/o transferencias bancarias:

- De la operación P40070466 se efectuó el crédito por un valor de US\$ 1'123.627,59 a una tasa de interés nominal anual del 9,33% sobre el valor otorgado, pagadero en 540 días con la fecha de vencimiento el 14 de febrero del 2016.
- Mediante la operación P40071958 se efectuó el crédito por un valor de US\$ 129.000 a una tasa de interés nominal anual del 9,33% sobre el valor otorgado, pagadero en 540 días con la fecha de vencimiento el 8 de marzo del 2016.

Estas operaciones se relacionan directamente con la constitución de un fideicomiso denominado "Fideicomiso de Administración de Flujos San Francisco Lomas" realizado entre el representante legal de la Compañía y Fiduciaria del Pacífico S.A. FIDUPACIFICO S.A. con fecha mayo 9 del año 2013.

El objeto del fideicomiso era de recibir, mantener la titularidad jurídica y administrar los recursos provenientes de los desembolsos que realice la Institución Financiera Acreedora virtud del crédito o financiamiento aprobado y concedido al Constituyente y Fideicomiso, para la construcción del Proyecto; y, todos los flujos por concepto de pagos parciales o totales que realizaran los compradores, reservantes o promitentes compradores de las suites y departamentos del Proyecto San Francisco Lomas. (Este fideicomiso fue debidamente liquidado mediante escritura pública de terminación y liquidación el 19 de agosto del 2015).

Durante el año 2015 cancela dichas obligaciones para lo cual la Compañía presenta en Convenio de Mutuo No. RSS-P40070466 (conque previamente pre cancela obligaciones anteriores) y cancelando la operación en Junio del 2015.

NOTA 9 – PATRIMONIO NETO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Capital suscrito o asignado (a)	800,00	800,00
Aportes para Futuras Capitalizaciones (b)	550,06	190.661,65
TOTAL PATRIMONIO	<u>1.350,06</u>	<u>191.461,65</u>

- (a) La Compañía al 31 de diciembre del 2014 mantiene un capital social pagado de US\$ 800,00 que comprende 800 acciones ordinarias a un valor nominal US\$1,00 cada una, dividido entre sus accionistas 33.38% (US\$267,00) García-Sarda Mugaburu Gonzalo Federico, 33.24% (US\$266,00) Jacobson Aloy Daniel y el 33.38% (US\$267,00) Scheel Pages Alfredo Sam.
- (b) Al 31 de diciembre del 2014, los aportes de los accionistas para futuras capitalizaciones fueron disminuidos en US\$ 3.855,42, quedando un aporte para futuras capitalizaciones de US\$ 190.661,65 y en el año 2013 fueron disminuidos en US\$ 89.166,02, quedando un aporte para futuras capitalizaciones de US\$ 194.517,08.

Al 31 de diciembre del 2015, la utilidad de US\$ 41.149,29 que arroja el Estado de Resultados, no pudo ser observada en el Balance General, como parte del Patrimonio o como parte del Pasivo, por lo que es importante la conciliación por la compensación de dicha utilidad que afecta directamente a la cuadratura del Balance General y otros estados financieros (Ver NOTA 10).

Durante el 2015 estos valores de aportes han sido dispuestos por la administración para el proceso de liquidación de la Compañía.

NOTA 10 - IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

Existe una utilidad neta después del Impuesto a la Renta de US\$41.149,29 con que la Compañía dispone para los demás efectos de cumplimiento legales y reglamentarios.

NOTA 11 - HECHOS SUBSECUENTES

El 7 de octubre del 2014, mediante escritura pública otorgada por el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, se declaró la liquidación voluntaria de la Compañía y se designó como Liquidador principal al Dr. García –Sarda Mugaburu Gonzalo Federico y al Sr. Ec. Iván Hernández Viteri, como liquidador suplente, cuyas decisiones fueron aprobadas mediante acta de Junta General Extraordinaria de accionistas del 22 de septiembre del 2014.

El 25 de Noviembre del 2014, La Superintendencia de Compañías mediante resolución N° SCV-INC-DNASD-SD-14 aprobó la disolución anticipada y voluntaria de la Compañía

A la fecha de este informe continúa el proceso de liquidación.
