

INMOBILIARIA ROJA CÍA LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

El 23 de mayo de 1975 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 0413 se aprueba la constitución de la Compañía INMOBILIARIA ROJA CÍA. LTDA.

El 1 de enero de 2001 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. DJC. 01. 683 aprueba el aumento de capital y la reforma de estatutos de la Compañía INMOBILIARIA ROJA CÍA. LTDA.

Las principales actividades de la Compañía son el arrendamiento de casas, departamentos y swites, así como la administración de inmuebles

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de preparación - Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen del logro de los resultados de eventos futuros, como el indicados a continuación:

- La Compañía con escritura publica celebrada el 22 de noviembre del 2013, vendió una propiedad a la Constructora e Inmobiliaria INMOIZLION S.A. el mencionado bien que era de la propiedad de la Compañía facturaba el arriendo y mantenimiento a terceros, por lo que para mantener sus operaciones como un negocio en marcha depende de la búsqueda de nuevos negocios.

Bancos - Representa el saldo de bancos disponible.

Muebles y enseres

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de muebles y enseres se miden inicialmente por su costo.

El costo de muebles y enseres comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los muebles y enseres son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de muebles y enseres se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, es revisada 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 muebles y enseres y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10

Retiro o venta de muebles y enseres- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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.

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. BANCOS

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>2014</u>	<u>2013</u>
	(No Auditado)	
	(en U.S. dólares)	
Banco Pichincha	14,241	572,520
Total	<u>14,241</u>	<u>572,520</u>

4. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(No Auditado)
		(en U.S. dólares)
Cuentas por cobrar comerciales:		
Relacionadas	-	5,604
Clientes	<u>-</u>	<u>475,752</u>
Subtotal	-	481,356
Otras cuentas por cobrar		
Otras cuentas relacionadas	<u>-</u>	<u>8,084</u>
Subtotal	-	8,084
Provisión cuentas incobrables	<u>-</u>	<u>(1,430)</u>
Cuentas por cobrar a socios:		
Jhon Rodríguez (1)	320,338	
Maura Susana Rodríguez (1)	321,565	
Máximo Enrique Rodríguez (1)	<u>298,342</u>	
Total	<u>940,245</u>	<u>488,010</u>

(1) Las cuentas por cobrar a socios corresponde a valores entregados a los socios en concepto de la venta de un inmueble propiedad de la compañía, no se han determinado intereses a los valores entregados.

5. IMPUESTOS

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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(No Auditado)
		(en U.S. dólares)
Activos por Impuesto Corriente:		
Crédito Tributario IVA	-	353
Crédito Tributario IR	<u>5,077</u>	<u>4,242</u>
Total	<u>5,077</u>	<u>4,595</u>

6. MUEBLES

Un resumen de muebles es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(No Auditado)
	(en U.S. dólares)	
Costos o valuación	-	3,167
Depreciación acumulada y deterioro	<u>-</u>	<u>(1,092)</u>
Total	<u>-</u>	<u>2,075</u>

Los movimientos del costo de muebles fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Total
	(en U.S. dólares)	
<u>Costos:</u>		
Saldo al 31 de diciembre del 2013 (No Auditado)	<u>3,167</u>	<u>3,167</u>
Venta y Baja	<u>(3,167)</u>	<u>(3,167)</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Depreciación:</u>		
Saldo al 31 de diciembre del 2013 (No Auditado)	<u>1,092</u>	<u>1,092</u>
Venta y Baja	<u>(1,092)</u>	<u>(1,092)</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo Neto al 31 de Diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>-</u>

7. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(No Auditado)	
	(en U.S. dólares)	
Cuentas comerciales por pagar:		
Proveedores	-	2,204
Proveedores Relacionadas	<u>-</u>	<u>2,722</u>
Subtotal	-	4,926
Otras cuentas por pagar:		
Relacionadas	-	7,286
Otros	<u>-</u>	<u>2,338</u>
Subtotal	-	9,624
Total	<u>-</u>	<u>14,550</u>

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(No Auditado)	
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones Corrientes	145	10,321
Obligaciones con el IESS	<u>599</u>	<u>-</u>
Total	<u>744</u>	<u>10,321</u>

9. PATRIMONIO

Un resumen de capital social aportado por los socios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(No Auditado)	
	(en U.S. dólares)	
Capital Jhon Rodríguez	80	80
Capital María Eugenia Rodríguez	80	80
Capital Matilde Rodríguez	80	80
Capital Maura Susana Rodríguez	80	80
Capital Máximo Enrique Rodríguez	<u>80</u>	<u>80</u>
Total	<u>400</u>	<u>400</u>

Capital Social – a partir del año 2001, el capital social autorizado es 10,000 participaciones de US\$0,04 valor nominal unitario.

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.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

10. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(No Auditado)	
	(en U.S. dólares)	
Ingresos ordinarios	62,085	100,167
Venta de maquinaria	4,415	-
Otros Ingresos	<u>-</u>	<u>133,613</u>
Total	<u>66,500</u>	<u>233,780</u>

Los ingresos se generan por el arrendamiento de bienes e inmuebles de la compañía, ver nota 1

11. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> (No Auditado) (en U.S. dólares)
Costos de operación	<u>47,318</u>	<u>74,254</u>
Gastos de administración y financiero:		
Gastos de personal	44,741	32,168
Honorarios profesionales	20,960	21,723
Mantenimientos	277	427
Impuestos, contribuciones	8,775	5,421
Pérdida en venta de activos	1,325	-
Seguros y reaseguros	-	1,759
Suministros, materiales	301	-
Gastos de gestión	1,241	5,664
Gastos Financieros	169	-
Gastos no deducibles	24,318	87
Otros gastos	<u>586</u>	<u>93,590</u>
Total	<u>149,093</u>	<u>235,093</u>

12. COMPROMISO

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2014, se detallan a continuación:

- **Promesas de Compra Venta** - La Compañía durante el año 2013, ha celebrado una promesa de compra venta con la Sra. Maria Gabriela León García y el Sr. Carlos Humberto Elizalde Meza. Dichos compromisos obligan a la Compañía a dar en perpetua enajenación a título de compra venta a favor de los compradores.

La Sra. María Gabriela León García, promete comprar el Sesenta por ciento y el Sr. Carlos Humberto Elizalde Meza, promete comprar el cuarenta por ciento de los derechos y acciones del inmueble del presente contrato.

Las partes han acordado como justo precio por el inmueble, el valor de US\$1,100,000 dólares americanos, cuya forma de pago se detalla a continuación:

- a) La suma de US\$ 50,000 dólares americanos, se cancelarán a la suscripción del presente instrumento (31 de Julio de 2013).
- b) La suma de US\$ 610,000 dólares americanos, serán cancelados una vez que la promitente vendedora presente a los promitentes compradores de manera formal, legal y física el saneamiento total de los inmuebles, el plazo se fija para todo saneamiento es de 120 días máximo contados a partir de la suscripción de la presente escritura.

- c) El saldo de US\$ 440,000 dólares americanos equivalente al 40% del precio pactado, serán cancelados en un plazo de un año contando a partir de la suscripción de la escritura definitiva de compraventa, con un interés anual de 6%, para garantizar el fiel cumplimiento de pago.

La promitente vendedora se compromete a entregar los inmuebles prometidos, una vez que se haya cancelado el 60% del valor total del precio pactado al igual de la suscripción de la escritura definitiva de compraventa.

En seguridad de las obligaciones recíprocas asumidas mediante este documento las partes, libre y voluntariamente acuerdan someterse a una penalidad consistente en una multa equivalente al 10% del precio total del inmueble, es decir el valor de US\$110,000 dólares americanos, dicha cantidad deberá ser cancelada a la parte que se viere afectada por el incumplimiento de la otra.

Con fecha 22 de noviembre del año 2013 la Compañía ha celebrado una escritura pública a favor de la Compañía Constructora Inmobiliaria Inmozlioni S.A., en la cual transfiere los derechos del inmueble antes mencionado por US\$1,100,000, quedando como saldo una hipoteca cerrada a favor de la compañía por US\$440,000, a la fecha de los estados financieros la compañía ha cobrado los valores pendientes objeto de la transacción.

13. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Marzo 20 del 2015 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.