

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2014, con cifras comparativas del 2013

En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES

Actividad

La Compañía fue constituida el 12 de marzo de 2003, producto de la escisión de terrenos y edificios de la empresa Sintofil C. A., con la finalidad de desarrollar la actividad inmobiliaria, esto es compraventa, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales, promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios a la actividad inmobiliaria.

La Compañía tiene como principales accionistas mayoritarios a dos personas naturales con el 59%, domiciliados en el Ecuador, los demás accionistas minoritarios son también personas naturales, y jurídicas domiciliadas en Ecuador, así como en el exterior, cuyas acciones fueron recompradas en el año 2013 y 2014.

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana durante los últimos ha mantenido una relativa estabilidad económica, debido a los precios altos internacional del petróleo fuente principal de los ingresos de la República del Ecuador y al financiamiento adicional obtenido tanto interno y externo, lo cual le permitió al Gobierno Ecuatoriano realizar inversiones en obras de infraestructura y el mejoramiento de los servicios públicos; lo cual originó que el producto interno bruto crezca en el 3,5% en el 2014 y del 4,1% en el 2013 y una baja inflación del 3,68% en el 2014 y del 2,7% en el 2013. Sin embargo de lo antes mencionado, el déficit comercial en la balanza de pago de los dos últimos años origino que el Gobierno Ecuatoriano emita ciertas regulaciones en las importaciones mediante el establecimiento de cupos máximos en ciertos sectores económicos comerciales e industriales, la restricción de la importaciones de ciertos productos y el establecimiento de aranceles adicionales a productos suntuarios y no estratégicos para el estado ecuatoriano, así como a los provenientes de Colombia y Perú. Adicionalmente el Gobierno ecuatoriano inicio en los dos últimos años ciertas reformas estructurales, con la finalidad de introducir mejores la productividad y competitividad del sector real de la economía e impulsar el crecimiento económico del sector primario; sin embargo las últimas reformas tributarias, con el objeto de incrementar los ingresos del estado para financiar los gastos del sector público y el financiamiento de los programas sociales que mantiene, han originado un incremento de los costos de los de operación de los sectores reales de la economía ecuatoriana. La relativa estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo; a la obtención de financiamiento adicional de crédito y al incremento de las inversiones del sector privado. Los cambios adversos en la economía ecuatoriana por la baja del petróleo y por el alto incremento de los gastos corrientes del sector público y las reformas tributarias y laborales podrían afectar significativamente la situación financiera, liquidez y rentabilidad de las Compañías.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2014 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración para su emisión el 16 de marzo del 2015. Se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en el punto 2. Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los derechos fiduciarios y los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista. El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda Funcional y Presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están en la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

Uso de Juicios y Estimados

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir y eventualmente estas diferencias podrían ser significativas. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 2.

Medición de Valores Razonables

Algunas políticas y revelaciones contables de la Compañía, de acuerdo con lo establecido en las NIIFs requieren la medición de los activos y pasivos financieros a valores razonables, así como de los no financieros.

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza lo requerido en las NIIFs al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta confiable tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- Valores de mercado: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
- Información diferente a precios de mercado del nivel anterior, los cuales sean observables para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Información o datos para el activo o pasivo que no proviene de valores o información de mercado.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, por ende la medición del valor razonable se clasifica en mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa la medición total. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se incluye en la nota 14.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

b) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo constituyen los saldos en caja, bancos e inversiones a la vista (depósitos a plazo a menos de 90 días) que se registran a su costo, el cual no difiere de su valor de realización. El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor y la Compañía mantiene sus saldos en bancos locales los cuales están calificados en las categorías de "AAA".

c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros consisten en activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y su finalidad para los cuales fueron adquiridos, tal como lo establece la NIC 39.

Activos financieros

Reconocimiento inicial

Los instrumentos financieros de las cuentas del activo cuando se originan se clasifican en el momento del reconocimiento inicial y se reconocen a su valor razonable, los cuales incluyen los costos directos atribuibles con el activo adquirido.

Medición posterior

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros para negociar y disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, pasivos financieros, según sea apropiado. El tratamiento contable posterior de cada una de las categorías es como sigue:

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil se contabilizan al valor del importe de la factura se registran al costo amortizado para cuyas transacciones en las cuales cuyo plazo original de crédito son mayores a los 90 días. La Compañía no efectúa transacciones cuyos acuerdos de pago excedan los 90 días de plazo; por lo que las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se registran al costo.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

- **Inversiones mantenidas hasta su vencimiento**

Las inversiones son todos los títulos o acciones de compañías cuya intención de mantenerlos hasta su vencimiento; se registran al costo de adquisición.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar se presentan netos de la estimación de una provisión en el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe. Las provisiones para el deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar, se determinan en base al análisis individual y se cargan en los resultados del año en que se origina.

- **Activos financieros al costo amortizado**

En los activos financieros al costo amortizado o mantenidos hasta su vencimiento, la Compañía evalúa si existe evidencia suficiente y competente si un activo o grupo de activos están deteriorados y en el caso de que exista evidencia de que el deterioro es temporal la compañía no reconoce ninguna provisión y en el evento de que existe evidencia de que el deterioro es permanente se registra una provisión en los resultados de año.

Los castigos se disminuyen de las provisiones y los excedentes de las provisiones se registran en los resultados en el periodo en que se determina.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial

Los pasivos financieros constituyen pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar; y, derivados designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz y se reconocen cuando existe un acuerdo contractual a su valor razonable el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones corrientes a menos que la Compañía tenga el acuerdo de cancelar las obligaciones a más de doce meses después de la fecha del balance general.

Medición posterior

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los pasivos financieros incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

c) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se registran al valor razonable. La compañía, presenta como propiedades de inversión los inmuebles de su propiedad que están alquilados a través de un contrato de arrendamiento operativo y cuya intención final es venderlos.

d) Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como inmuebles, planta y equipos al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidas las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales.

El ingreso por la venta de bienes es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes. El ingreso por servicios son reconocidos como ingresos basado en el progreso de los servicios prestados en la fecha del balance y no hay importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y los costos asociados se reconocen cuando incurra en ellos.

El ingreso por la restituciones de los remanentes de los derechos fiduciarios se reconocen cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos a los beneficiarios del Fideicomiso mediante los remanentes restituidos, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de dichos remanentes.

Los gastos se reconocen mediante el método de acumulación.

f) Deterioro en el valor de activos no corrientes

La Compañía en forma anual evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de sus activos no corrientes de larga vida. Cuando existe evidencia de deterioro, la Compañía estima el valor recuperable de los activos entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor de uso. El valor de uso se determina mediante el descuento de los flujos netos de caja futuros estimados. En caso de que el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

La Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente. En los ejercicios 2014 y 2013 no han existido indicios de deterioro de los activos.

g) Provisiones y pasivos acumulados

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación como resultado de un suceso pasado y es probable la obligación. Las provisiones se miden en base a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación en la fecha del balance.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

h) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente comprende el impuesto de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador. El impuesto sobre la renta se calcula utilizando la tasa aplicable a las ganancias; este cargo se contabiliza en los resultados del periodo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido constituyen los impuestos calculados que se esperan pagar o recuperar producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIF's, y la base contable fiscal. Los impuestos diferidos se determinan utilizando el método del activo y pasivo del balance.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable su recuperación mediante las ganancias fiscales futuras. El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se examina en cada fecha del balance.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con las tasas de impuestos que se aplican en el periodo y se reconocen en los resultados, excepto por aquellas partidas cuya contrapartida es una cuenta de patrimonio diferente a los resultados del año o acumulados, los cuales son reconocidos en la cuenta que las origina.

Al cierre del ejercicio fiscal la Compañía no tiene diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIF's, y la base contable fiscal.

i) Utilidad por acción

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación fue de 2.352.000 de US\$1 cada una.

NOTA 3 – NUEVAS NORMAS O PRONUNCIAMIENTO CONTABLES EMITIDOS

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2014 y las cuales son:

- ✓ Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre las participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados y relacionada con las Entidades que mantienen inversiones.
- ✓ Enmiendas a la NIC 32 Instrumentos Financieros: presentación referente a la compensación de activos financieros y pasivos financieros.
- ✓ Modificaciones a la NIC 36 Deterioro del valor de los activos: Importe recuperable revelaciones de activos no financieros -
- ✓ Modificaciones a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición por la novación de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura -
- ✓ CINIIF 21 Gravámenes

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Estas normas y modificaciones no tienen impacto en los estados financieros no es necesario efectuar ninguna revelación. Si una norma o enmienda afecta o tiene un impacto importante, se debe describir en las Notas de los estados contables los efectos, conforme lo requiere la NIC 8.

Normas emitidas no efectivas a la fecha de corte de los estados financieros

Las normas e interpretaciones que se han emitido, que aún no entran en vigencia, hasta la fecha de emisión de los estados financieros son las siguientes:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituye a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9.

La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitido. La norma requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria.

La aplicación temprana de las versiones anteriores de la NIIF 9 (del 2009, 2010 y 2013) está permitido si la fecha de la aplicación inicial es antes del 1 de febrero de 2015. La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de los pasivos financieros.

NIIF 14 Aplazamiento saldos de reguladoras

Esta norma es opcional y permite a una entidad, cuyas actividades están sujetas a la tasa de regulación, seguir aplicando la mayoría de sus políticas contables actuales respecto a los saldos de cuentas de diferimiento reguladoras sobre su adopción por primera vez de las NIIF. Las entidades que adoptan las NIIF 14 deben presentar las cuentas de diferimiento reguladoras como partidas separadas en el estado de situación financiera y de los movimientos presentes en estos saldos de las cuentas como partidas separadas en el estado de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales. La norma requiere revelaciones sobre la naturaleza de, y riesgos asociados con, la tasa de regulación de la entidad y los efectos de ese tipo de regulación en sus estados financieros. La NIIF 14 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016.

Modificaciones a la NIC 19 Planes de beneficios definidos: Contribuciones de los empleados

NIC 19 requiere que una entidad considere las contribuciones de los empleados o terceros en la contabilización de los planes de beneficios definidos. Cuando las contribuciones están vinculadas al servicio, deben ser atribuidas a los periodos de servicio como un beneficio negativo. Estas enmiendas aclaran que, si el monto de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, una entidad puede reconocer esas contribuciones como una reducción en el coste del servicio en el período en el que se presta el servicio, en lugar de asignar las contribuciones a los periodos del servicio. Esta enmienda es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2014.

Mejoras anuales 2010-2012

Estas mejoras son efectivas el 1 de julio de 2014 y no se espera que tenga un impacto material y las cuales son:

Pagos basados en acciones NIIF 2

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Esta mejora se aplica de forma prospectiva y aclara diversas cuestiones relacionadas con las definiciones de las condiciones de ejecución y de servicios que tienen condiciones irrevocabilidad, incluyendo:

- Las condiciones de ejecución debe contener una condición de servicio.
- Una meta de desempeño deben cumplirse mientras la contraparte es la prestación de servicios.
- Un objetivo de rendimiento puede estar relacionada con las operaciones o actividades de una entidad, o para los de otra entidad del mismo grupo.
- Una condición de rendimiento puede ser una condición de mercado o no de mercado.
- Si la contraparte, sin importar la razón, deja de prestar el servicio durante el periodo de consolidación, la condición de servicio no se cumple.

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

La enmienda se aplica de forma prospectiva y aclara que todos los acuerdos de contraprestación contingentes clasificados como pasivos (o activos) que surgen de una combinación de negocios deben ser valorados a su valor razonable con cambios en resultados si son o no entran dentro del alcance de la NIIF 9 (o la NIC 39, según el caso).

NIIF 8 Segmentos de Operación

Las modificaciones se aplican retroactivamente, y aclara que:

- Una entidad debe revelar los juicios hechos por la administración en la aplicación de los criterios de agregación en el párrafo 12 de la NIIF 8, incluyendo una breve descripción de los segmentos de operación que han sido agregados y las características económicas (por ejemplo, las ventas y los márgenes brutos) utilizados para evaluar si los segmentos son "similares"
- La conciliación entre los activos del segmento al total de activos sólo se requiere que se revele si la reconciliación se informa que el fabricante de decisiones de operación, similar a la revelación requerida por los pasivos del segmento.

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y la NIC 38 Activos Intangibles

La modificación se aplicará de forma retroactiva y aclara en la NIC 16 y la NIC 38 de que el activo puede ser revaluado por referencia a datos observables ya sea en el bruto o el valor neto contable. Además, la depreciación o amortización acumulada es la diferencia entre los importes brutos y en libros de los activos.

NIC 24 Revelaciones de partes relacionadas

La modificación se aplicará de forma retroactiva y aclara que una entidad de gestión (una entidad que ofrece servicios de personal clave de gestión) es una parte relacionada con sujeción a las divulgaciones de partes relacionadas. Además, una entidad que utiliza una entidad de gestión está obligada a revelar los gastos incurridos para los servicios de gestión.

Mejoras anuales 2011-2013

Estas mejoras son efectivas el 1 de julio de 2014 y las cuales incluyen los siguientes:

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

La enmienda se aplica de forma prospectiva y aclara las excepciones de alcance dentro de la NIIF 3 que:

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

- ✓ Los acuerdos conjuntos, no sólo a las empresas mixtas, están fuera del alcance de la NIIF 3
- ✓ Esta excepción de alcance se aplica sólo a la contabilidad en los estados financieros del propio acuerdo conjunto

NIIF 13 Medición del Valor Razonable

La enmienda se aplica de forma prospectiva y aclara que la excepción cartera en la NIIF 13 se puede aplicar no sólo a los activos financieros y pasivos financieros, sino también para otros contratos dentro del alcance de la NIIF 9 (o la NIC 39, según el caso).

NIC 40 Inversiones inmobiliarias

La descripción de los servicios auxiliares de la NIC 40 distingue entre propiedades de inversión y propiedad ocupada (es decir, la propiedad, planta y equipo). La enmienda se aplica de forma prospectiva y aclara que la NIIF 3, y no la descripción de los servicios auxiliares de la NIC 40, se utiliza para determinar si la operación es la compra de una combinación de activos o negocios.

NIIF 15 Los ingresos procedentes de contratos con los clientes

NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes.

De acuerdo a la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración de que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos.

El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF, o bien una aplicación retroactiva completa o modificada se requiere para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017 con la adopción anticipada permitida.

Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de Adquisiciones de Interés

Las modificaciones a la NIIF 11 requiere que un participante de un negocio en conjunto contabilice la adquisición de una participación en una operación conjunta, en la que constituye la actividad de la operación conjunta de una empresa debe aplicar las pertinentes NIIF 3 principios para las combinaciones de negocios que representan. Las enmiendas también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una participación adicional en la misma operación conjunta, mientras que se mantiene el control conjunto. Además, una exclusión de alcance ha sido añadido a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal.

Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición de la participación inicial en una operación conjunta y la adquisición de cualquier interés adicionales en la misma operación conjunta y son prospectiva efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción temprana.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38: aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización

Las enmiendas aclaran el principio de la NIC 16 y la NIC 38 que los ingresos refleja un patrón de los beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio (de la que el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo. Como resultado, un método basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar la propiedad, planta y equipo y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas a la amortización de los activos intangibles.

Las modificaciones son efectivas prospectivamente a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción temprana.

Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41 Agricultura: Plantas portador

Las modificaciones que cambian los requisitos contables para los activos biológicos que cumplen con la definición de las plantas al portador. Según las enmiendas, los activos biológicos que cumplen con la definición de las plantas al portador ya no estarán dentro del alcance de la NIC 41. En cambio, la NIC 16 se aplicará. Después del reconocimiento inicial, las plantas al portador se medirán según la NIC 16 al coste acumulado (antes de madurez) y utilizando el modelo del costo o el modelo de revalorización (después de la madurez). Las enmiendas también requieren que los productos que crece en las plantas al portador permanecerá en el alcance de la NIC 41 se mide a valor razonable menos los costos de venta. Para las subvenciones del gobierno relacionadas al portador plantas, la NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno y se aplicará revelación de la ayuda gubernamental. Las enmiendas son retrospectivamente efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, con la adopción anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 27: método de la participación en los estados financieros individuales:

Las modificaciones permitirán a las entidades a utilizar el método de la participación para dar cuenta de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y la elección de cambiar el método de participación en sus estados financieros individuales tendrán que aplicar ese cambio de forma retrospectiva.

Para adoptantes por primera vez de las NIIF que eligen utilizar el método de la participación en sus estados financieros separados, serán obligados a aplicar este método a partir de la fecha de transición a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción temprana.

NOTA 4 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las transacciones de las transacciones con partes relacionadas en el año que termino el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses ganados	15,751	5,415
Gastos financieros	<u>(5,702)</u>	<u>-</u>
Compra de acciones de tesorería	<u>13,243</u>	<u>180,000</u>
Restituciones de los derechos fiduciarios	<u>111,074</u>	<u>193,439</u>

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Los intereses ganados y gastos financieros corresponden a préstamos otorgados a SINTOFIL S.A. e INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A. en el año 2013 y al préstamo recibido en el 2014 de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A., a un plazo de 90 días renovables y los cuales devengan una tasa de interés anual del 8%, la cual es reajutable en forma trimestral.

La compra de acciones de tesorería corresponden a 13,423 acciones de US\$1 cada una en el 2014 (180,000 acciones en el 2014) y las cuales corresponden al 25% de participación en el 2014 (15 % en el 2013) y que correspondían a derechos de accionistas extranjeros.

Las restituciones de los derechos fiduciarios corresponden a las entregas en efectivo y propiedades de inversión – departamentos, por parte de la compañía encargada de la administración del Fideicomiso Parque Real. La restitución del año 2014 corresponde a la entrega de un departamento, el cual fue vendido en US\$145,000, lo cual origino una utilidad de US\$33,926 y al 31 de diciembre se encuentra pendiente cobro US\$100,000.

La remuneración pagada al personal clave de la Compañía en el 2014 fue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios al empleado a corto plazo	<u>26,192</u>	<u>23,745</u>

Los saldos de las transacciones antes mencionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013 son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos:		
Activos corrientes - cuentas por cobrar compañías relacionadas	<u>-</u>	<u>210,000</u>
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	<u>2,505,788</u>	<u>2,019,031</u>
Pasivos:		
Préstamos	<u>238,000</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>205,000</u>	<u>-</u>

El saldo de las cuentas por pagar a accionistas corresponde a la recompra (acciones en tesorería) de las acciones de un accionista minoritario.

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR - OTRAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar otras corresponden a:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos - otros	3,432	10
Retenciones en la fuente	585	378
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado	144	-
Anticipos impuesto a la renta	<u>7,036</u>	<u>10,541</u>
	<u>11,197</u>	<u>10,929</u>

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

NOTA 6 – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

El saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013 de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversiones en acciones	486,757	-
Derechos fiduciarios	<u>2,019,031</u>	<u>2,019,031</u>
	<u>2,505,788</u>	<u>2,019,031</u>

El saldo al 31 de diciembre del 2014 de las inversiones en acciones constituye la compra de 535,658 acciones de SINTOFIL S. A., las cuales corresponden al 15.6% de participación.

El saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013 de los derechos fiduciarios constituyen la participación que la Compañía mantiene en el Fideicomiso Parque Real constituido el 6 de febrero del 2002 para desarrollar por etapas un proyecto inmobiliario que consiste aproximadamente en catorce torres de diez pisos para un total de mil soluciones habitacionales que incluyen departamentos de vivienda, oficinas, suites, locales comerciales y estacionamientos. El administrador fiduciario es la Compañía Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOS PICHINCHA S. A.. Un resumen de los estados financieros no auditados del derecho fiduciario al 31 de octubre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	<u>31 de octubre del 2014</u>	<u>31 de diciembre del 2013</u>
Activos netos:		
Activos corrientes	78,478	46,304
Activos Financieros	50,141	0
Cuentas y documentos por cobrar	1,647,852	1,688,682
Existencias	22,934,448	23,832,316
Otros activos no corrientes	122,408	122,408
Activos no corrientes	<u>(87,150)</u>	<u>(87,150)</u>
	24,746,177	25,602,559
 Pasivo Corriente	 <u>(711,249)</u>	 <u>(681,613)</u>
	<u>24,034,928</u>	<u>24,920,946</u>

El Fideicomiso tiene como constituyentes y beneficiarios a las Compañías: Uribe Shwarzkopf Ingenieros y Arquitectos Cía. Ltda., la Compañía Inmobiliaria El Batán Batimmo S.A. y la Compañía Inmosint S. A..

Hasta el 9 de septiembre de 2013, la Fiduciaria y Representante Legal del Fideicomiso fue la Administradora Fondos del Pichincha- Fondos Pichincha S.A.. A partir de esa fecha y por un proceso de fusión entre Fondos del Pichincha- Fondos Pichincha S.A. y la Administradora de Fondos y Fideicomisos Fideval S.A., el encargo fiduciario es administrado por la Administradora de Fondos y Fideicomisos Fideval S.A..

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Un resumen de los aportes y restituciones del Fideicomiso 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aportes al Fideicomiso en Terrenos	2,054,012	2,054,012
Menos restituciones acumuladas	<u>(1,339,718)</u>	<u>(1,339,718)</u>
Aportes al Fideicomiso, neto	714,294	714,294
Ajuste por valuación de años anteriores	<u>1,304,737</u>	<u>1,304,737</u>
Total derechos fiduciarios	<u>2,019,031</u>	<u>2,019,031</u>

El ajuste por valuación de años anteriores corresponde a la diferencia entre el valor del terreno aportado y el valor del avalúo determinado por especialista, de conformidad con lo requerido por las NIIFS.

Los estados financieros han sido reestructurados desde el año que terminó el 31 de diciembre del 2012, con el propósito de reconocer el aporte al fideicomiso del terreno al costo real. Esta situación originó que el saldo de las siguientes cuentas se incremente en:

Activos no corrientes - derecho fiduciarios US\$ 1,304,737

Patrimonio – Superávit por revalorización de activos 1,304,737

La Compañía con el objeto de regularizar la situación antes mencionada ha presentado las modificaciones en sus declaraciones tributarias de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2012 y 2013.

NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2014 y 2013 son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta (véase nota 13)	17,049	35,691
Provisiones beneficios sociales	1,540	1,742
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IEES	431	215
Retenciones en la fuente	104	66
Otras	<u>2,308</u>	<u>-</u>
	<u>21,432</u>	<u>37,714</u>

NOTA 8 – PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son 2.352.000,00 acciones de US\$ 1.

El saldo de las acciones en tesorería corresponden a la recompra de las acciones a los accionistas minoritarios y las cuales corresponden a 193,243 acciones del US\$1 cada una al 31 de diciembre del 2014 (180,000 al 31 de diciembre del 2013), estas acciones deben ser transferidas a los accionistas actuales o terceros mediante el proceso de venta de las mismas.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones. La Compañía tiene cubierto el 50% del capital social correspondiente a la reserva legal.

Reserva de Capital

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 9 – INGRESOS DE OPERACIÓN

Los ingresos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponden a los valores recibidos del Fidecomiso por los remanentes recibidos (véase nota 4) y a la utilidad de la venta de un departamento recibido de los remanentes.

NOTA 10 – GASTOS DE OPERACIÓN

Un detalle de los gastos de administración y ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y beneficios sociales	47,603	23,745
Impuestos y contribuciones	20,973	17,879
Otros gastos	<u>85,466</u>	<u>958</u>
	<u>154,042</u>	<u>42,582</u>

NOTA 11 – IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 22% a las utilidades contables debido a lo siguiente:

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2014	2013	2014	2013
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,007	156,186	222	34,361
Gastos no deducibles	5,759	613	1,267	135
Base tributaria / impuesto a la renta	6,766	156,799	1,267	135
Anticipo de impuesto mínimo requerido			15,853	18,366

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2014 y 2013 puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

En el evento de que el impuesto a la renta causado no fuese superior al anticipo mínimo declarado en el impuesto a la renta del año, este constituye el impuesto a la renta del año. El anticipo mínimo del impuesto a la renta, se calcula aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertas deducciones), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles más los gastos no deducibles. El anticipo del impuesto a la renta es compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

Los dividendos pagados a sociedades domiciliadas en Ecuador y del exterior son exentos del impuesto a la renta, con excepción de las domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones con tarifas de impuestos menores vigentes en la República del Ecuador.

Otros beneficios Tributarios

Además de lo antes mencionado para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

Movimiento de impuesto a la renta por pagar

El movimiento de la cuenta por pagar – impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	35,691	15,757
Pago Impuesto año anterior	(34,496)	(11,177)
Crédito Tributario años anteriores	-	(3,384)
Impuesto a la renta del año	<u>15,853</u>	<u>34,496</u>
Saldo al final del año	<u>17,049</u>	<u>35,691</u>

Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2013.

Reformas Tributarias

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Fraude Fiscal emitida el 31 de diciembre del 2014 estableció las siguientes reformas tributarias:

- La modificación de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a las utilidades cuando existan accionistas en paraísos fiscales cuya participación en el capital accionario de la compañía es superior al 25%.

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

- Las utilidades a la venta de acciones se encuentra gravada en la tarifa de impuestos
- El límite de gastos de promoción y publicidad en base al total del monto vendido, así como a los pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, asistencia técnica y gastos de administración en función de la utilidad neta antes de impuestos.
- El incentivo de exención de impuestos a las nuevas inversiones superiores a los US\$100,000,000 millones.

NOTA 12 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 2 – c).

a) Competencia

El sector en el cual opera la Compañía tiene un alto grado de competitividad, el cual se mantendrá en el corto, mediano y largo plazo. La Compañía para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias, para atender los mercados en el cual mantiene sus operaciones.

b) Cambios en las Tendencias de Mercado

El sector en el cual opera la Compañía es un sector en el cual los cambios en las tendencias de la habitabilidad y la calidad de vida de las personas hacen que el giro del negocio sea más vulnerable a estos cambios. No es posible determinar el impacto de cualquier cambio en sus operaciones, ni los efectos asociados y si fuere necesario el desembolso de recursos financieros importantes para el desarrollo o implementación de nuevas soluciones inmobiliarias. La compañía, está constantemente evaluando la incursión en nuevos proyectos.

c) Nivel de actividad económica ecuatoriana

Las operaciones de la Compañía principalmente se desarrollan en Ecuador, cuya economía presenta una recesión producto de la crisis mundial económica originada en años anteriores, el proceso de reactivación económica es lento y complejo, la recesión económica ha originado el incremento del desempleo y la disminución en la demanda de los consumidores. El bajo crecimiento económico y de la demanda interna, tienen un impacto en el crecimiento de las operaciones de la Compañía.

d) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

(i) Accionistas

Los Accionistas son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos y define el enfoque y directrices para el manejo de los riesgos, así como las políticas elaboradas para el control del riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son mercado riesgo (variación de la moneda y la tasa de interés), riesgo de crédito: el objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forwards) y al evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

e) Mitigación de riesgos

La Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

La Administración, revisa y evalúa los cambios en políticas para la administración de tales riesgos los cuales se resumen a continuación:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Año 2014	Tasas de interés Variable	Sin interés	Total	Tasas de interés promedio del año
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	205,601	205,601	-
Cuentas por cobrar - clientes	-	100,000	100,000	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	486,757	2,019,031	2,505,788	-
Pasivos financieros				
Prestamos compañías relacionadas	238,000	-	-	8
Cuentas por pagar accionistas	-	205,000	205,000	-
Año 2013				
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	97,822	97,822	-
Cuentas por cobrar - relacionadas	210,000	-	210,000	8
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	2,019,031	2,019,031	-

La Compañía mantiene obligaciones con compañías relacionadas por ende la exposición a los cambios por las tasas de interés es mínima.

Riesgo de tipo de cambio-

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

NOTA 13 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2013, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que termino el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

a) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$6,000,000 (US\$5,000,000 hasta el 31 de diciembre del 2011) tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

b) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$5,999,999 (entre US\$1,000,000 y US\$4,999,999 hasta el 31 de diciembre del 2011) tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

La Compañía en el año 2014 y 2013 no tiene operaciones con compañías que excedan los US\$6,000,000. Así también las operaciones realizadas se ajustan a los requerimientos establecidos en las disposiciones tributarias vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

NOTA 14 – CONTINGENCIAS

La Compañía conjuntamente con INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A. (compañía relacionada) interpusieron una demanda arbitral en Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito contra la administradora del Fideicomiso.

La demanda tiene como objetivo obtener una indemnización de parte de la Administradora por la falta de cumplimiento en la administración del Fideicomiso; a la fecha se espera la designación de los árbitros y para lo cual la Compañía ha entregado un depósito en garantía por US\$84,121.

Además de lo antes mencionado la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no tiene otros compromisos o contingencias que deban ser revelados.

NOTA 15 - CONCILIACION FLUJOS DE EFECTIVO

Un resumen de la conciliación del resultado integral, con el efectivo proveniente (utilizado) de los flujos de las actividades de operación de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

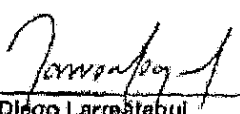
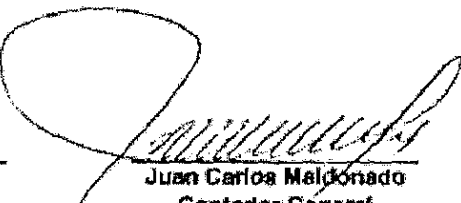
INMOSINT S. A.

Notas a los estados financieros

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado integral neto del año	(14,846)	121,691
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo (utilizado) provisto por las actividades de operación:		
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(33,926)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en anticipos a terceros-depósitos en Garantía	(84,121)	
Aumento (disminución) activos financieros:		
Anticipos de clientes	(100,000)	
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar otras	(267)	3,741
(Disminución) aumento en cuentas por pagar-otras	(16,282)	17,883
Aumento en provisión para jubilación patronal y desahucio	45	25
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	<u>(249,397)</u>	<u>143,339</u>

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo 26 del 2015, 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 o en sus notas.

 _____ Diego Larreatagui Gerente General	 _____ Juan Carlos Maldonado Contador General
--	--