Nota 1 Constitución y operaciones

1.1 Constitución

INMOREALSTATE S.A. es una sociedad anónima constituida en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, el día viernes cinco de marzo del año 2004, ante el doctor Alfonso Freire Zapata, notario décimo cuarto del cantón Quito.

El capital social de la compañía es de USD 1.000,00 dividido en 100 acciones ordinarias nominativas de diez dólares cada una.

El plazo de duración de la sociedad anónima es de 50 años a partir de la inscripción en el registro mercantil, la compañía es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Quito, avenida Teniente Jaime Cevallos N47-52 y Miguel Bedoya.

1.2 Objeto Social.

El objeto social de la compañía es compra y venta de bienes raíces, arriendo, mantenimiento y servicios. Administración de edificios. Asistencia técnica en lo concerniente a diseño.

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (la compañía se encuentra en proceso de obtener evidencia de si la aplicación normativa es bajo NIIF PYMES ó NIIF COMPLETAS) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Scanned by CamScanner

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

2.5 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

3.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos de bancos que no poseen restricciones de ninguna índole.

3.2 Activos y Pasivos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

3.2.1 Cuentas y Documentos por cobrar comerciales

Corresponde principalmente a las cuentas por cobrar a Rivas Herrera Publicidad, cliente en el cual se centralizan el 100% de las ventas de servicio de arriendo. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se clasifican como activos no corrientes.

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

3.2.2 Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o Pagar

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos a proveedores, etc.

Se mantienen también Cuentas por Pagar a Relacionadas, que registra a su costo de amortización préstamos concedidos por Accionistas. Estas cuentas no generan gastos por intereses.

3.3 Propiedad, planta y equipo

3.3.1 Reconocimiento y Medición

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Scanned by CamScanner

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento en propiedades en concesión de uso, son registrados como componentes de instalaciones aplicando el periodo correspondiente de depreciación prorrateado al uso efectivo del mismo.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, si es necesario, en cada cierre de balance.

Los activos Edificios de propiedad de la compañía son usados como bienes que se entregan en arrendamiento operativo, por lo cual su tipificación normativa debe ser como Propiedades de Inversión.

3.3.1.1 Costo Histórico

El costo histórico de los activos Edificios fueron obtenidos de información y registros históricos contables y declaraciones fiscales del período 2012; la compañía está obteniendo información razonable sobre la fecha de activación inicial y valor de adquisición para aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la compañía.

3.3.1.2 Costo Revaluado

Dentro de los registros contables se contempla un monto de USD$ 740.000,00 que se afectó a utilidades acumuladas por adopción primera vez de las NIIF. En base a este registro contable se determinó el reconocimiento del costo revaluado.

El respaldo técnico y documentario está siendo obtenido por la compañía para en el siguiente período fiscal; aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la compañía.

3.3.2 Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

Los montos de depreciación acumulada histórica y revaluada fueron obtenidos de información y registros históricos contables y declaraciones fiscales del período 2012.

El respaldo técnico y documentario está siendo obtenido por la compañía para en el siguiente período fiscal; aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la compañía.

Scanned by CamScanner

3.3.3 Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil y porcentaje de depreciación:

Tipo de Activo	Años de vida Útil	Porcentaje Depreciación
Edificios	20 años	5%
Vehiculos	5 años	20%

La información sobre el inicio de depreciación está siendo obtenida por la compañía para en el siguiente período fiscal; aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la compañía.

3.4 Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El importa se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.5 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.5.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Scanned by CamScanner

3.6 Beneficios a los empleados

3.6.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3.8 Reconocimiento de gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

3.8.1 Normas e interpretaciones recientemente revisadas y emitidas sin efecto material sobre los estados financieros.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación y no se prevé un impacto significativo en la aplicación de las mismas. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas.

NIIF 9: Instrumentos financieros

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

Scanned by CamScanner

NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15) establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
(b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
(c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
(d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
(e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
(f) la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante, para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América (PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras. Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples. Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicos, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU. que:

(a) Eliminara las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
(b) Proporcionara un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
(c) Mejorara la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
(d) Proporcionara información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
(e) Simplificara la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de

Scanned by CamScanner

actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

(a) Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente—un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.

(b) Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato—un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

(c) Etapa 3: Determinar el precio de la transacción—el precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo. El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.

(d) Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato—una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.

(e) Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño—una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación de desempeño satisfecha. Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

Scanned by CamScanner

Modificaciones a normas existentes:

Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41)

Una planta productora es una planta viva que:
(a) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas;
(b) se espera que produzca durante más de un periodo; y
(c) tiene una probabilidad remota de ser vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de raleos y podas.

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Las plantas productoras se contabilizan de la misma forma que los elementos de propiedades, planta y equipo construidos por la propia entidad antes de que estén en la ubicación y condiciones necesarias para ser capaces de operar en la forma prevista por la gerencia. Por consiguiente, las referencias a "construcción" en esta Norma deben interpretarse como que cubren actividades que son necesarias para implantar y cultivar las plantas productoras antes de que estén en la ubicación y condición necesaria para ser capaces de operar en la forma prevista por la gerencia.

Agricultura: Plantas Productoras

(Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41)

Emitida en junio de 2014, modificó los párrafos 3, 6 y 37 y añadió los párrafos 22A, y 81L a 81M. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8, excepto por lo que se especifica en el párrafo 81M. En el periodo de presentación en que se aplique por primera vez Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41), una entidad no necesita revelar la información cuantitativa requerida por el párrafo 28(f) de la NIC 8 para el periodo corriente. Sin embargo, una entidad presentará la información cuantitativa requerida por el párrafo 28(f) de la NIC 8 para cada periodo anterior presentado. Una entidad puede optar por medir una partida de plantas productoras a su valor razonable al comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros para el periodo de presentación en el cual la entidad aplique por primera vez Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) y utilice ese valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. Cualquier diferencia entre el importe en libros anterior y el valor razonable se reconocerá en las ganancias acumuladas iniciales al comienzo del primer periodo presentado.

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

(Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)

No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Por ejemplo, los ingresos de actividades ordinarias se ven afectados por otra información y procesos, actividades de venta y cambios en los volúmenes de ventas y precios. El componente del precio de los ingresos de actividades ordinarias puede verse afectado por la inflación, la cual no tiene relación con la forma en que se consume el activo.

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38), emitido en mayo de 2014, modificó el párrafo 56 y añadió el párrafo 62A. Una

Scanned by CamScanner

entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados

(Modificaciones a la NIC 27)

Estados financieros separados son los presentados por una controladora (es decir, un inversor con el control de una subsidiaria) o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta, entidad en los que ésta podría elegir, sujeta a los requerimientos de esta norma, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas se contabilizan al costo, o de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, o utilizando el método de la participación como se describe en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

Cuando una entidad elabore estados financieros separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas:
(a) al costo, o;
(b) de acuerdo con la NIIF 9.; o
(c) utilizando el método de la participación tal como se describe en la NIC 28.

La entidad aplicará el mismo tratamiento contable a cada categoría de inversión. Las inversiones contabilizadas al costo o utilizando el método de la participación se contabilizarán de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta o para distribución (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta o para distribución). En estas circunstancias, no se modificará la medición de las inversiones contabilizadas de acuerdo con la NIIF 9.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014, modificó los párrafos 4 a 7, 10, 11B y 12. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

(Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)

Pérdida de control

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, la controladora:

(a) Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la antigua subsidiaria del estado de situación financiera consolidado.
(b) Cuando se pierda el control, reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, y posteriormente contabilizará dicha inversión y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Esa participación conservada a valor razonable se medirá nuevamente, como se describe en los párrafos B98 (b)(iii)y B99A. El valor nuevamente medido en la fecha en que se pierde el control se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto, si procede.
(c) Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora, como se especifica en los párrafos B98 a B99A.

Scanned by CamScanner

Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

(Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

Emitida en setiembre de 2014, modificó los párrafos 25 y 26 y añadió el párrafo B99A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas

(Modificaciones a la NIIF 11)

Esta NIIF requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, aplique todos los principios sobre la contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de esta NIIF. Además, la adquirente revelará la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para combinaciones de negocios.

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11), emitida en mayo de 2014, modificó el encabezamiento después del párrafo B33 y añadió párrafos.

Si una entidad aplica estas modificaciones pero no aplica todavía la NIIF 9, la referencia en estas modificaciones a la NIIF 9 deberá interpretarse como una referencia a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Modificaciones a la NIIF 11—mayo de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Beneficios a empleados

(Modificaciones a la NIC 19)

Se modifica esta norma para reconocer que la tasa de descuento a ser utilizada debe corresponder con bonos en la moneda local.

La fecha de transición es para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2016 pudiendo aplicarlo anticipadamente debiendo revelar ese hecho. Cualquier ajuste por su aplicación debe realizarse contra las utilidades retenidas al inicio del periodo.

Nota 4 Efectivo y Equivalentes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2015
Produbanco	294.016,00
Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	**294.016,00**

Corresponden a depósitos en la cuenta corriente a nombre de la compañía, y representan saldos sin restricciones.

Scanned by CamScanner

Nota 5 Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2015
CxC Rivas Herrera Publicidad	51.855,30
CxC Otros	2.520,18
Cuentas y Documentos por Cobrar	**54.375,48**

La cuenta por cobrar a Rivas Herrera corresponde a una factura mensual por concepto de arrendamiento operativo. La antigüedad se detalla a continuación:

Mes	Monto
Agosto	10.038,00
Septiembre	10.038,00
Octubre	10.038,00
Noviembre	10.539,90
Diciembre	11.201,40
Total	**51.855,30**

Nota 6 Créditos Tributarios

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2015
Crédito Tributario IVA	13.071,68
IRF Anticipado	9.502,50
IRF Años Anteriores	1.810,67
Creditos Tributarios	**24.384,85**

Nota 7 Pagos Anticipados

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2015
Anticipos a Proveedores	74.753,97
Servicios y Pagos por Anticipado	**74.753,97**

Los valores correspondientes a pagos por anticipos corresponden a los siguientes proveedores:

Scanned by CamScanner

DETALLE	Saldo Inicial	Movimiento	Saldo Final
Quiroz Carlos	1.596,00		1.596,00
Orozco Cristian	15.000,00		15.000,00
Lara Luis	3.850,00		3.850,00
Chico Juan Carlos	5.000,00		5.000,00
Pimentel Jorge	25.000,00		25.000,00
Borja Mirta	1.170,00	(1.170,00)	-
Cámara de Comercio		4.307,97	4.307,97
Otros		7.000,00	7.000,00
King Fernando		13.000,00	13.000,00
	51.616,00	**23.137,97**	**74.753,97**

Scanned by CamScanner

Nota 8 Propiedad, Planta y Equipo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Componente	COSTO HISTÓRICO/REVALUADO				DEPRECIACIÓN ACUMULADA HISTÓRICA/REVALUADA				Neto
	Saldo Inicial	Reclasificación	Adiciones	Saldo Final	Saldo Inicial	Reclasificación	Gasto del Período	Saldo Final	31-12-2015
Edificios	800.000,00	(740.000,00)	-	60.000,00	(89.768,06)	82.785,49	(2.750,00)	(9.732,57)	50.267,43
Revalorización Edificio		740.000,00	-	740.000,00	-	(82.785,49)	(37.250,00)	(120.035,49)	619.964,51
Vehículos	26.508,93	-	-	26.508,93	(3.338,64)	-	(5.301,84)	(8.640,48)	17.868,45
Instalaciones	-	-	20.480,24	20.480,24	-				20.480,24
Total	**826.508,93**	-	**20.480,24**	**846.989,17**	**(93.106,70)**	-	**(45.301,84)**	**(138.408,54)**	**708.580,63**

Scanned by CamScanner

Nota 9 Cuentas y Documentos por Pagar

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta		2015
Proveedores Locales	-	22.790,45
Cuentas y Documentos por Pagar	-	**22.790,45**

El detalle de proveedores corresponde al siguiente detalle originado en el periodo del 2015:

DETALLE	Saldo Final
Borja Mirta	400,00
Calderón Mariana	1.826,05
Taipe Segundo	764,40
Disneg	19.800,00
Total	**22.790,45**

Nota 10 Otras Obligaciones Corrientes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2015	
Obligaciones Laborales	15.927,51	(i)
Obligaciones con el IESS	302,40	(ii)
Obligaciones Tributarias	23.679,39	(iii)
Cuentas por Pagar Diversas	255,66	(iv)
Otras Obligaciones Corrientes	**40.164,96**	

(i)

Cuenta	2015
Décimo Tercer Sueldo por pagar	1.401,51
Décimo Cuarto Sueldo por pagar	1.003,00
Sueldos por pagar	13.523,00
Obligaciones Laborales	**15.927,51**

Scanned by CamScanner

(ii)

Cuenta	2015
Aporte Personal x Pagar	132,30
Aporte Patronal x Pagar	170,10
Obligaciones con el IESS	**302,40**

(iii)

Cuenta	2015
IVA y Retenciones x Pagar	16.452,70
Impuesto a la Renta x Pagar 3ra. Cuota	7.226,69
Obligaciones Tributarias	**23.679,39**

(iv)

Cuenta	2015
Otros por pagar	255,66
Cuentas por Pagar Diversas	**255,66**

Nota 11 Cuentas y Documentos por Pagar

Corresponde a un aporte de efectivo entregado por el Señor Jorge Herrera Sánchez en períodos anteriores al año 2013 por el monto de USD$ 46.108,35, en calidad de préstamo a la compañía el cual no genera intereses.

La respectiva información de respaldo está siendo obtenida por la compañía para el adecuado archivo.

Nota 12 Capital Social

El capital social de la compañía es de USD 1.000,00 dividido en 100 acciones ordinarias nominativas de diez dólares cada una.

Para el año 2004 el capital de la compañía está compuesto de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	ACCIONES
Jorge Herrera	400,00	40
Marcel Rivas Sáenz	450,00	45
Richard Stoyell	150,00	15
Total	**1.000,00**	**100**

Según oficio de Superintendencia de Compañías de fecha 12 de marzo de 2013 se informa que en el libro de acciones y accionistas de la compañía se ha inscrito la transferencia de 15 acciones correspondientes a USD$ 150,00 del capital social de INMOREALSTATE S.A. por parte del

Scanned by CamScanner

cedente RICHARD ALLAN STOYELL MCGILL con CC 170529648-9 al **cesionario** HOLDING SEMPRONIUS S.A. con RUC 1792359724001; con la cesión de acciones precedentes el cuadro el cuadro de acciones y accionistas queda integrado de la siguiente manera

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	ACCIONES
Marcel Rivas Sáenz	450,00	45
Jorge Herrera	400,00	40
Holding Sempronius	150,00	15
Total	**1.000,00**	**100**

Según oficio de Superintendencia de Compañías de fecha 11 de abril de 2014 se informa que en el libro de acciones y accionistas de la compañía se ha inscrito la transferencia de 45 acciones correspondientes a USD$ 450,00 del capital social de INMOREALSTATE S.A. por parte del **cedente** MARCEL ANTOINE RIVAS SAENZ con CC 170030806-5 al **cesionario** HOLDING SEMPRONIUS S.A. con RUC 1792359724001; con la cesión de acciones precedentes el cuadro el cuadro de acciones y accionistas; desde esa fecha y al 31 de diciembre del 2015, queda integrado de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	ACCIONES
Holding Sempronius S	600,00	60
Jorge Herrera	400,00	40
Total	**1.000,00**	**100**

Nota 13 Aportes Futuras Capitalizaciones

Corresponden a los valores entregados por los accionistas en orden del principio de acción preferente. Un detalle del movimiento se presenta a continuación:

Accionista	Detalle	Número	Fecha	Monto
Holding Sempronius	Deposito Banco Produbanco	87083945	Octubre 15 del 2014	199.000,00
Jorge Herrera	Deposito Banco Produbanco	91156398	Enero 7 del 2015	79.600,00
Total				**278.600,00**

Nota 14 Ingresos Ordinarios

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2015	
Ventas Generales	- 127.050,00	(i)
Otras Rentas	- 23,16	
Ingresos Ordinarios	**- 127.073,16**	

Scanned by CamScanner

(i) Corresponde a la facturación emitida a Rivas Herrera Publicidad por el arriendo del bien de propiedad de la compañía. Desde el mes de agosto no se han cancelado las facturas y actualmente se encuentra en proceso de mediación para poder efectivizar el cobro de estos montos.

Nota 15 Costo de Ventas

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2015
Depreciación Edificio	3.000,00
Depreciación x Revalorización	37.000,00
Costo de Ventas	**40.000,00**

Nota 16 Gastos de Administración y Ventas

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2015
Sueldo	16.122,80
Aporte Patronal	1.958,92
Fondo Reserva	1.343,60
Décimo Tercer Sueldo	1.343,60
Décimo Cuarto Sueldo	719,65
Honorarios	81.611,09
Mantenimiento y Reparacion Vehiculos	596,00
Publicaciones	510,40
Seguro	721,69
Luz	240,68
Telefono	41,99
Impuesto	2.299,82
Contribuciones	884,59
Depreciación Vehiculo	5.301,84
Gastos Administrativos	**113.696,67**

Nota 17 Otros Gastos

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación

Scanned by CamScanner

Cuenta	2015
Otros Gastos (Desreconocimiento de cuentas)	5.846,97
Gasto Impuestos Asumidos	3,13
Gasto Servicios Bancarios	91,74
Gasto Impresión	43,00
Gasto Intereses y Multas	15,16
Otros Gastos	**13.226,69**

Nota 18 Impuesto a la renta, corriente y diferido.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta a la tasa del 22% sobre el impuesto causado y el anticipo determinando en el periodo anterior, el cual se convirtió en el impuesto mínimo a pagar.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

Determinación y liquidación del Impuesto a la Renta por el ejercicio 2015

Scanned by CamScanner

(Pérdida) antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta		- 39.850,20
Empresa Eléctrica	240,68	
CNT	41,99	
Depreciacion del Reavalúo	37.000,00	
(+) Gastos No Deducibles Locales		37.282,67
Pérdida Sujeta a Amortización En Periodos Siguientes		- 2.567,53
Total Impuesto Causado		-
(-) Anticipo Determinado Correspondiente Al Ejercicio Fiscal Declarado		- 7.226,69
(=) Impuesto A La Renta Causado Mayor Al Anticipo Determinado		7.226,69
(+) Saldo Del Anticipo Pendiente De Pago		7.226,69
(-) Retenciones En La Fuente Que Le Realizaron En El Ejercicio Fiscal		- 9.502,50
(-) Crédito Tributario De Años Anteriores		- 1.810,67
Subtotal Saldo A Favor		- 4.086,48

Nota 19 Partes Relacionadas

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, se presentan a continuación:

Cuentas por Pagar Partes Relacionadas			**2015**
Herrera Sánchez Jorge	(i)	US$	46.108,35
Total			**46.108,35**

(i) El movimiento de la cuenta por pagar a Herrera Sánchez Jorge, se presenta a continuación:

Saldo al 31/12/2014	US$	46.108,35
Entrega de Aporte		79.600,00
Reconocimiento para Futura Capitalización		-79.600,00
Saldo al 31/12/2015		**46.108,35**

Operaciones de Gastos Partes Relacionadas			**2015**
Ricardo Stoyell	(ii)	US$	72.000,00
Total			**72.000,00**

(ii) Corresponde a pagos por honorarios de administración y representación del periodo 2015.

Nota 20 Administración de Riesgos

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Scanned by CamScanner

Factor de Riesgo Financiero.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la sucursal está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

Riesgo de Mercado.- Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La compañía mantiene revisiones periódicas sobre este riesgo.

Riesgos de investigación y desarrollo: La compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgos.

Riesgos cambiarios: La compañía no asume riesgos cambiarios.

Riesgos de tasas de interés: El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa mantiene créditos con instituciones financieras, y conoce las tasas aplicadas sobre sus obligaciones.

Riesgo de Liquidez: La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

Nota 21 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (abril de 2016) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

Sr. Ricardo Stoyell
GERENTE

LIC. Mirta Borja
CONTADORA

Scanned by CamScanner