

# INMETROPOLI SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado Al 31 de diciembre de 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### 1. Identificación de la Compañía

Inmetropoli Soluciones Inmobiliarias S.A. se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública celebrada el 21 de septiembre del 2005.

Inmetropoli Soluciones Inmobiliarias S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador que se regirá por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La escritura pública se encuentra inscrita en el Registro Mercantil el 08 de Enero del 2006. Es de Nacionalidad Ecuatoriana y tendrá un plazo de duración de CINCUENTA AÑOS, contados desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

### 2. Objeto

La Compañía tiene como objeto social único, las siguientes actividades:

- Podrá dedicarse a la compra venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales sean de su propiedad o por cuenta de un tercero; en general a la suscripción de todo acto o contrato que se relacione con bienes inmuebles, del mismo modo podrá recibir encargos de ofertar o demandar contratos, actos y operaciones de compra venta, hipoteca anticresis u otros contratos similares de bienes raíces;
- Podrá actuar como promotor de proyectos inmobiliarios construidos por terceros, y en los que actuó como planificador, comercializador o estructurador.
- Podrá suscribir contratos de fideicomisos, en general, y de fideicomisos inmobiliarios, en particular, sea en calidad de fideicomitente, beneficiario, o en los que posea las dos calidades, para lo cual podrá transferir bienes propios a estos fideicomisos, con la finalidad de cumplir el objeto social.
- Podrá dedicarse a la asesoría sobre bienes raíces; podrá realizar avalúos inmobiliarios, al estudio e investigación de mercados inmobiliarios; a la planificación de la comercialización inmobiliaria, a la publicidad inmobiliaria; a la administración inmobiliaria, y, a realizar gestiones o trámites relacionados con actos y contratos en materia inmobiliaria.
- Brindar asesoramiento en los campos jurídicos, económico, inmobiliario, financiero. Realizar estudios contables, financieros e instrumentación de sistemas operativos utilizando medios manuales, mecánico o electrónicos efectuando tareas relacionadas con técnicas de contabilidad y auditoría externas.

### 3. Políticas Contables

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

# INMETROPOLI SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado Al 31 de diciembre de 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### f) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se desreconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se desreconoce cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiere pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

### g) Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación. Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por arrendos de los inmuebles propiedad de la empresa, que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera en función de las características individuales de la misma. La cartera que se considere irrecuperable o pérdida, se da de baja con cargo a la provisión para cuentas incobrables.

# INMETROPOLI SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado Al 31 de diciembre de 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### k) Otras Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación probablemente requiera una salida de recursos y que se puede estimar con fiabilidad. El tiempo o monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual. En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota la salida de recursos, no se reconoce ningún pasivo.

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

### l) Ingresos

Los ingresos se imputan a la cuenta de resultados y se miden al valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir.

#### Ingresos por Servicios Operacionales

Los ingresos por servicios operacionales se originan principalmente por servicios de asesoría y consultoría financiera además de estructuración financiera.

### m) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

# INMETROPOLI SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado Al 31 de diciembre de 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

- NIIF 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada. En la modificación aprobada el 16 de diciembre del 2011, se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 7, INSTRUMENTOS FINANCIEROS - INFORMACIÓN A REVELAR: Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.
- NIC 12, IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS: En julio del 2011 entra en vigencia la corrección de la norma de impuesto diferido sobre la Recuperación de activos subyacentes. Además, estas modificaciones derogan la SIC-21 impuesto a las ganancias—recuperación de activos no depreciables revaluados, que se omite, por tanto, en la reforma del 2011. Se requiere la aplicación de las modificaciones para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011 y se permite su aplicación anticipada.

Los principales cambios introducidos en las NIIF durante el año 2011 y que integrarán la edición 2013 de las NIIF son los siguientes:

- NIIF 10, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 10 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). Introduce cambios en el título y el contenido de la NIC 27 y deroga a la SIC 12, Consolidación de estados financieros - entidades de comités específicos.
- NIIF 11, ACUERDO CONJUNTOS: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 11 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 10, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 11: a) sustituye a la NIC 31 y la SIC 13; y, b) introduce modificaciones en la NIC 28.
- NIIF 12, INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada. El suministro de parte de la información a revelar requerida por la NIIF 12 no obliga a que la entidad cumpla con todos los requerimientos de esta NIIF o a que aplique de forma anticipada las NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 12 modifica a la NIC 1 y a la NIC 24.
- NIIF 13, MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE: Vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su

# INMETROPOLI SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado Al 31 de diciembre de 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

La gestión de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

### b) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la empresa para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Administración de Inmetropoli estima que la generación de flujos de fondos para hacer frente a las obligaciones financieras es suficiente, permitiendo eventuales distribuciones de beneficios a sus beneficiarios.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuada a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

### c) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía mitiga su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos del Mercado de Valores y Junta de Accionistas, basados en sistemas de reportes internos y externos.

## 6. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de las notas el 31 de marzo del 2016, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Firma Contador