

INFORME DE AUDITORES EXTERNOS

**ESTADOS FINANCIEROS
EJERCICIO 2014**

INMOHERREDAL S. A.

Quito, Noviembre de 2015

INFORME DE AUDITORIA

A INMOHERREDAL S. A.

Quito, Noviembre de 1999

Informes sobre los estados financieros

INMOHERREDAL S. A. **INDICE DEL CONTENIDO**

Informe de Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio, Neto
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORIA

A los Accionistas de
INMOHERREDAL S.A.

Quito, Noviembre de 2015

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se acompañan de INMOHERREDAL S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes Estados de Ingresos y Gastos y Superávit Acumulado, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de INMOHERREDAL S.A. por los estados financieros.

La Administración de INMOHERREDAL S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno determinado por la Administración, como necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libre de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluye la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de INMOHERREDAL S.A.



Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar Mi opinión de auditoría.

Opinión

En Mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOHERREDAL S.A., al 31 de diciembre del 2014, la utilidad de los ingresos sobre gastos y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Registro en la Superintendencia de
Compañías SC-RNAE-378
HUMBERTO LATORRE JIMENEZ

EMPRESA INMOHERREDAL S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

EN DOLARES AMERICANOS

EXPRESADO EN MILES

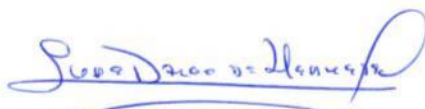
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo Equivalentes de Efectivo	3	1.990.987.00	114.506.00
Cuentas por cobrar comerciales	4	233.872.00	73.720.00
Activos por impuestos corrientes	5	932.512.00	642.297.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>3.157.371.00</u>	<u>830.523.00</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo	6	22.110.301.00	20.792.177.00
Propiedades de Inversión	7	14.875.384.00	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>36.985.685.00</u>	<u>20.792.177.00</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>40.143.056.00</u>	<u>21.622.700.00</u>

Las Notas son parte integrante de los Estados Financieros

EMPRESA INMOHERREDAL S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Expresado en miles dolares americanos			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	8	54.025.00 ✓	-
Cuentas por Pagar Comerciales y otras cuentas por pagar	9	166.254.00 ✓	-
Pasivos por impuestos Corrientes	10	164.089.00 ✓	1.288.00
Obligaciones acumuladas	11	63.112.00 ✓	63.396.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		447.480.00 ✓	64.684.00
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos		12.509.604.00	9.699.834.00
Obligaciones por beneficios definidos	12	12.469.00	-
Otras cuentas por pagar		363.625.00	309.931.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		12.885.698.00	10.009.765.00
TOTAL PASIVOS		13.333.178.00 ✓	10.074.449.00
PATRIMONIO:	13		
Capital social		20.000.00	20.000.00
Aporte Futuras Capitalizaciones		15.256.826.00	-
Reserva legal		3.843.00	3.843.00
Utilidades retenidas		11.524.408.00	11.489.825.00
Utilidad del Ejercicio		4.801.00	34.583.00
TOTAL PATRIMONIO		26.809.878.00	11.548.251.00
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		40.143.056.00 ✓	21.622.700.00


 Guadalupe Dargo
 Gerente General


 Gustavo Castillo
 Contador General

Las Notas son parte integrante de los Estados Financieros

EMPRESA INMOHERREDAL S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

EN DOLARES AMERICANOS

EXPRESADO EN MILES

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS ORDINARIOS	14	-3.231.161	-2.572.119
GASTOS			
Gastos de administración		2.158.635	2.241.930
Gastos de ventas		923.228	25.084
Costos financieros		14.084	178
Otros gastos			172.215
TOTAL COSTOS Y GASTOS	15	3.095.947	2.439.407
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>135.215</u>	<u>132.712</u>
Menos gasto por impuesto a la renta Corriente		121.477	74.380
Utilidad neta y resultado integral		<u>13.738</u>	<u>58.332</u>


Guadalupe Dalgo
Gerente General

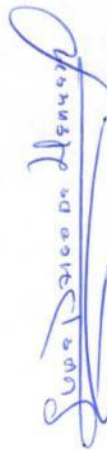

Gustavo Castillo
Contador General

Las Notas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOHERREDAL S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	Capital social Expresado en Dólares Americanos	Reserva legal	Utilidades Retenidas	Aporte Futuras capitalizacio nes	Total patrimonio aproximado a miles
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-20.000	-3.843	-11.524.408	-	-11.548.251
Utilidad del año	-	-	-4.800	-	-4.801
Aporte Socios	-	-	-	-15.256.827	-15.256.827
Ajustes Provenientes de NIIF's	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-20.000	-3.843	-11.529.208	-15.256.827	-26.809.878



GUADALUPE DALGO
Gerente General



GUSTAVO CASTILLO
Contador General

INMOHERREDAL S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> Dolares Americanos	<u>2013</u> Dolares Americanos
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes y compañías relacionadas		3.066.057	2.497.610
Pagado a proveedores, empleados y compañías relacionadas		-2.077.857	-1.688.402
Intereses Pagados		-11.176	-178
Otros ingresos (gastos), netos		10.924	-225.267
Participación Trabajadores		-20.282	-19.907
Impuesto a la renta		<u>41.324</u>	<u>-73.092</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>1.008.990</u>	<u>490.764</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades, planta y equipo		-2.083.935	-1.212.820
Adquisición de propiedades inversión		<u>-15.256.827</u>	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>-17.340.762</u>	<u>-1.212.820</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento en obligaciones por pagar a Bancos		54.025	-
Deudas a Largo Plazo		2.863.464	766.834
Capital Social Pagado		15.256.827	-
Dividendos pagados a los propietarios		33.937	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		18.208.253	766.834
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento neto durante el año		1.876.481	44.778
Saldos al comienzo del año		114.506	69.728
SALDOS AL FIN DEL AÑO		<u>1.990.987</u>	<u>114.506</u>


Guadalupe Dalgo
Gerente General


Gustavo Castillo
Contador General

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

INTRODUCCIÓN

La Empresa Inmoherredal S. A. de nacionalidad ecuatoriana, cuya actividad principal es la administración y arrendamiento de bienes inmuebles, podrá dedicarse al diseño, planificación, construcción, mantenimiento comercialización de obras civiles, edificios y todo accesorio necesario para la construcción, entre otras.

Se encuentra ubicada en la avenida José Queri y pasaje H, constituida el 16 de marzo de 2007 con un capital de \$ 20.000,00, el plazo de duración de la compañía es de cincuenta años contados a partir de la inscripción del registro mercantil Resolución N° 939 del registro mercantil tomo 138, el máximo es la junta General de accionistas y administrada por el presidente y gerente general.

La información contenida en los Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América, el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Propiedades, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

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

Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios

económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Garantías - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación de la Compañía.

Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendadora - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Prestación de servicios - Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

Los honorarios por instalaciones se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada período;

Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,

Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

Contratos de construcción - Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos con referencia al porcentaje de terminación de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa, medidos con base en la proporción que representan los costos del contrato incurridos en el trabajo realizado a dicha fecha con respecto al total estimado de los costos del contrato, excepto en el caso de que dicha proporción no sea representativa del porcentaje de terminación. Las variaciones en los trabajos del contrato, los reclamos y los pagos de incentivos se incluyen en la medida en que se pueda medir confiablemente el importe y su recepción se considere probable.

Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Préstamos y cuentas por cobrar - Los préstamos y las partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.



Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Deterioro de valor de Activos Financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja una Cuenta de activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Contrato de garantía financiera - Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor haga pagos específicos para rembolsar al titular por cualquier pérdida que incurra debido al incumplimiento por parte del deudor en hacer los pagos en la fecha determinada de conformidad con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por una entidad de la Compañía se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

El importe de la obligación según el contrato determinado de acuerdo con la NIC 37; y

El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios.

Baja en cuentas de un pasivo financiero – La Compañía dará de baja en Cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto.

La Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrán un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere 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 de sus efectos finales.

Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a la Política Contable.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde al dinero mantenido en Bancos Locales para uso operativo de la Compañía.

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
Banco Internacional	1.990.987	-
Banco Pichincha		<u>114.506</u>
Total	<u>1.990.987</u>	<u>114.506</u>

(a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares americanos y los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

4.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	2014	2013
Clientes	<u>233.872</u>	<u>73.718</u>

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito de 30 días promedio, al 31 de diciembre de 2014, la compañía no presenta antigüedad de cartera mayor a 30 días.

5.- ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de impuestos corrientes se desglosa como sigue:

	2014	2013
Imp. Corrientes	<u>932512</u>	<u>642297</u>

6.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2014	2013
Costo o valuación	24.600.226 -	22.516.290
Depreciación acumulada y deterioro	<u>-2.489.925</u>	<u>-1.724.113</u>
Total	<u>22.110.301 /</u>	<u>20.792.177</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Terreno	Edificio	Vehiculos	En proceso	Total
<i>Costo o valuación:</i>					
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.800.000	18.489.113	76.736	1.388.230	21.754.079 ✓
Adiciones	-	-	83.036	2.016.248	2.099.283 ✓
Transferencia	-	2.150.440	-	-1.388.230	762.210 ✓
Ajustes	-	-	<u>-15.348</u>	-	<u>-15.348</u> ✓
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.800.000	20.639.553	144.424	2.016.248	24.600.226 -

7.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

Total	2014	2013
Saldos al inicio del año	-	-
Adiciones	15.256.827	-
Depreciación Acumulada Propiedades de Inversión	<u>-381.443</u>	-
Saldos al fin del año	<u>14.875.384</u> ✓	-

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2014, se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito independiente, no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

	2014	2013
Edificios	13.760.227	-
Terrenos	<u>1.496.600</u>	-
Total	<u>15.256.827</u>	-

Ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene en garantía.

8.- PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	2014	2013
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Sobregiros bancarios	-54.025 ✓	-
Préstamos otorgados por: Vicente Herrera (1)	-10.509.604	-9.699.834
Subtotal	<u>-10.563.629</u>	<u>-9.699.834</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios (2)	-2.000.000	-
Subtotal	<u>-2.000.000</u>	-
Total	-12.563.629	-

Clasificación:

Corriente	-54.025	-
No corriente	-12.509.604	-9.699.834
Total	-12.563.629	-9.699.834

- (1) Los ingresos, costos y gastos entre partes relacionadas son realizadas a precios normales de mercado. Los saldos pendientes al cierre del año no están garantizados, no devengan intereses y son liquidados en efectivo. No existen garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de partes relacionadas.
- (2) Los préstamos bancarios están garantizados por una hipoteca sobre edificaciones de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2014, la tasa de interés efectiva promedio anual sobre el préstamo bancario es de 8.84%. Un detalle es como sigue:

<u>Institución</u>	2014	2013
Banco Internacional	(2.000.000)	=

9.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2014	2013
<i>Cuentas por pagar Comerciales:</i>		
Proveedores Locales	-153.197	-
Anticipo de clientes	-	-2.131
Subtotal	<u>-153.197</u>	<u>-2.131</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Garantías Recibidas (1)	-363.625	-307.800
Otras	-13.057	-
Subtotal	<u>-376.682</u>	<u>-307.800</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	-166.254 ✓	-2.131
No corriente	-363.625	-307.800
Total	<u>-529.879</u>	<u>-309.931</u>

(1) Las garantías recibidas corresponden a cargos recibidos para garantizar el mantenimiento y cuidado de las instalaciones en arriendo operativo administradas por Inmoherredal S. A.

10.- IMPUESTOS

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

	2014	2013
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Impuesto al Valor Agregado en compras	27.830	95.680
Impuesto retenido en fuente - Renta	441.941	207.603
Impuesto retenido en fuente - IVA	<u>462.741</u>	<u>339.014</u>
Total	<u>932.512</u>	<u>642.297</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	-121.477	-
Impuesto a la renta empleados	-10.378	-
Retenciones por pagar (IVA y Fuente)	<u>-32.234</u>	<u>-1.288</u>
Total	<u>-164.089</u> ✓	<u>-1.288</u>

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2014	2013
Utilidad antes de impuesto a la renta	135.215	132.712
15% Participación Trabajadores	-20.282	-19.907
Gastos no deducibles	<u>393.629</u>	<u>225.284</u>
Base Imponible Impuesto a la Renta	<u>508.562</u>	<u>338.089</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>121.477</u>	<u>74.380</u>
Anticipo calculado (2)	<u>166.548</u>	<u>121.477</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>121.477</u>	<u>74.380</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Para el año 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de \$121.477 el cual es el impuesto a la renta mínimo, para el pago del gastos impuesto a la renta del año 2014.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

La compañía al final del año mantiene un saldo a favor por concepto de retenciones en la fuente de \$ 320.464,45

11.- OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	2014	2013
Participación a trabajadores	20.282	19.907
Beneficios sociales	<u>42.830</u>	<u>43.489</u>
Total	<u>63.112</u>	<u>63.396</u>

12.- OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	2014	2013
Jubilación patronal	9.125	-
Bonificación por desahucio	<u>3.344</u>	-
Total	<u>12.469</u>	-

13.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente forma:

Nombre de accionista	Nacionalidad	Número de acciones	Valor nominal	Aportaciones de capital (Dólares)	Participación accionaria
HERRERA DALGO DAYANA	ECUATORIANA	5	1	1,000	5
HERRERA DALGO MICHELLE	ECUATORIANA	5	1	1,000	5
DALGO YANEZ GUADALUPE	ECUATORIANA	90	1	18,000	90
Total		100		20,000.00	100%

Al 31 de Diciembre de 2014, el aporte a futuras capitalizaciones está en 15.256.826 esto es debido a la valorización de las Propiedades de Inversión.

14.- INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	2014 (en miles de U.S. dólares)	2013
Ingresos de actividades ordinarias	(3.226.211)	(2.571.328)
Otros ingresos	<u>(4.950)</u>	<u>(791)</u>
Total	<u>(3.231.161)</u>	<u>(2.572.119)</u>

La compañía percibe sus ingresos por la prestación de servicios de arrendamiento, la compañía no registra costos debido a la naturaleza del objeto social, por tal todos los desembolsos que contribuyen a la generación de ingresos se registran como gasto.

16.- GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Depreciaciones	1.196.537	939.803
Gastos de mantenimiento	697.269	58.563
Honorarios y servicios	487.864	156.843
Gastos por beneficios a los empleados	351.505	115.780
Impuestos y contribuciones	192.364	44.190
Servicios básicos e internet	75.898	35.737
Suministros, materiales	33.989	185.805
Suministros de construcción	28.864	661.318
Gasto de viaje movilización	24.022	23.825
Publicidad y promoción	17.568	25.084
Seguros	2.908	5.194
Otros	41.376	241.108
Total	<u>3.116.229</u>	<u>2.493.250</u>

Gastos por Beneficios a los Empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sueldos y Salarios	256.728	71.479
Beneficios Sociales	35.264	17.029
Aporte Patronal	26.762	7.365
Participación Trabajadores	20.282	19.907
Beneficios Definidos	<u>12.469</u>	<u>-</u>
Total	<u>351.505</u>	<u>115.780</u>

Gasto Depreciación y Amortización - Un detalle de gastos depreciación y amortización es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	815.094	939.803
Depreciación de propiedades de inversión	<u>381.443</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.196.537</u>	<u>939.803</u>

HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DE BALANCE

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros que fue el 18 septiembre de 2014, se actualizaron los ajustes provenientes de la Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para la declaración del impuesto a la renta, en opinión de la Administración estos eventos no generaron un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos y las obligaciones tributarias proveniente de este hecho serán canceladas conforme la normativa.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Mediante Acta de Junta General Ordinaria se aprobó los Estados Financieros de la Compañía el 18 septiembre de 2015 por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y fueron presentados a los Accionistas, en opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

