(Nota A) Principales políticas y prácticas de contabilidad

a) Bases legales de constitución

La compañía **"INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A.**, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito.

El capital social autorizado al 31 de diciembre del 2007 fue de US\$ 598.664,00, mientras que el capital suscrito de 299.332,00 equivalentes a 299.332 acciones nominativas e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

La Compañía mediante escritura pública ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, el 14 de abril del 2010 realizó la transformación de su razón social de INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A. a INSALVANES S. A., y reforma del objeto social, manteniendo en igual forma el capital suscrito, dicho cambio fue inscrito en el Registro Mercantil 15 de octubre del 2010.

b) Objeto Social

La Compañía tiene como objeto social principalmente: a) Representaciones, mandatos, agencias, comisiones, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes y empresas en general; b) Ejercicio de representaciones, mandatos, agencias, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes, mediante operaciones de distribución y promoción de inversiones; c) Podrá dedicarse a la actividad mercantil, como mandante o mandataria de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras; d) Actuar y vender, como mandante o mandatario de personas naturales o jurídicas, nacionales y extranjeras en líneas afines al objeto social, abrir cuentas corrientes, sean comerciales o bancarias, en fin, podrá utilizar documentos y correspondencia, mediante servicios estatales o privados, contratar servicios; tomar parte y ejecutar acciones legales, entablar juicios en contra de terceros, presentar demandas, solicitar recursos de protección y salvaguarda, solicitar, mantener y negociar con patentes y permisos, suscribir contratos, en fin, utilizar todos los recursos legales que estuvieren a su alcance; e) Realizar en general, importaciones, exportaciones de objetos y bienes afines a su objeto social para lo cual podrá realizar los actos aduaneros necesarios para estos casos; f) Intervenir como socia o accionista en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías; g) Registrar marcas de fábrica y de servicio, patentes, nombres comerciales y realizar los actos necesarios para estos efectos, ante las autoridades de Propiedad Industrial dentro del país y ante las

correspondientes en el extranjero; h) Contratar con compañías nacionales y extranjeras productoras, comercializadoras y representantes para ventas de materiales e insumos necesarios para obras públicas civiles, instalaciones portuarias, sanitarias, industriales, mineras y energéticas; para lo cual podrá participar en licitaciones, concursos y contratos con personas naturales y jurídicas tanto públicas como privadas, nacionales o extranjeras; i) Dedicarse a la producción, compra, venta, importación y exportación de toda clase de equipos e insumos para las fuerzas armadas, policía, defensa civil, bomberos, etc., y en General con Empresas o Instituciones tanto públicas como empresas privadas, nacionales o extranjeras, para lo cual podrá participar en toda clase de concursos, licitaciones y contratos con dichos organismos; j) Para el cumplimiento de estos fines la compañía podrá realizar todo acto o contrato, civil o mercantil y de cualquier otra naturaleza que esté permitido por las leyes ecuatorianas; k) Dedicarse por cuenta propia o ajena, o asociada a terceros, a las siguientes operaciones: estudio, proyecto y dirección ejecutiva, explotación de patentes, licencia, franquicias y sistemas propios o de terceros; l) Realizar por cuenta propia o de terceros las siguientes operaciones : de ingeniería civil, eléctricas y mecánicas en general, y, fabricación, compra, venta, importación y exportación de elementos relacionados con sus actividades.

La enumeración de las especificadas actividades no presupone ni implica necesariamente el ejercicio simultáneo de todas ellas.

Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos u operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas o de terceros países y acuerdos o necesarios para el cumplimiento de su objeto.

De igual manera, por decisión de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía, se resolvió por unanimidad reformar el literal d) del artículo Trigésimo quinto del Estatuto Social de la Compañía.

La Compañía no podrá dedicarse a ninguna de las actividades contempladas en el artículo veinte y siete de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni al arrendamiento mercantil.

c) Resumen de las Políticas de Contabilidad más importantes

c1. Base de preparación y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Más adelante se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

c2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el periodo 2010 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, año de transición, continúan bajo NEC y a partir del año 2012 inició con NIIF's dentro del grupo de las PYMES.

c3. Nuevos pronunciamientos contables

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. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC 32	Enmienda, " <i>Instrumentos financieros: presentación</i> " - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, " <i>Deterioro del valor de los activos</i> " - Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13.	1 de enero del 2014
NIC 40	Enmienda, " <i>Propiedades de Inversión</i> ". Aclara que se requiere juicio para determinar si la adquisición de las propiedades de inversión constituye la adición de un activo.	1 de enero del 2014
NIIF 9	" <i>Instrumentos financieros</i> " - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
NIIF 12	Enmienda, " <i>Información a revelar sobre participaciones en otras entidades</i> " - Nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión.	1 de enero del 2014
NIIF 13	Enmienda, " <i>Medición del valor razonable</i> ". Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad a medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo a contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9.	1 de julio del 2014
GINIF 21	" <i>Gravámenes</i> " - Definición y reconocimiento de gravámenes.	1 de enero del 2014

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, estima que la adopción de las enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares, la cual es la moneda de uso local en la República del Ecuador a partir del 10 de enero del 2000; y, a partir del ejercicio económico 2012, fueron adoptadas las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

c4.Caja y sus Equivalentes

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

c5. Ingresos y Costos por Ventas

Se registran con base a la emisión de la facturas a los clientes y a la entrega del bien.

c6. Ingresos

Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la transferencia de bienes y servicios.

c7. Las propiedades y equipos

Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurriarse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Para la adaptación a NIIF, se avaluarán los bienes a través de peritos calificados, según lo permite el párrafo 31 de NIIF 16. El efecto del avalúo, será un incremento o disminución en el valor neto, cuyo efecto se registrará en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinarán sobre la base de los años de vida útil establecidos por los peritos valuadores, según párrafo 50 de NIIF 16.

La vida útil estimada de las propiedades y equipo es como sigue:

Activos	Años de vida útil	%
Edificio	20	5%
Equipos de Oficina	10	10%

c8. Impuesto a la Renta

Se reconocen en los resultados del año en función a lo dispuesto en la ley.

c9. Intereses Ganados

Se llevan a resultados de acuerdo a lo causado en el periodo.

d) Índice de precios al consumidor

Cambio en los Índices de Precios al Consumidor - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2010	3.33
2011	4.99
2012	4.16
2013	2.16
2014	3.19

(Nota B) Efectivo o equivalente de efectivo

Los valores efectivos, sobre los cuales la compañía podía disponer sin ninguna restricción, se detallan a continuación. Los saldos inmóviles depositados en cuentas corrientes, de acuerdo a la ley, ganan intereses en tasas variables:

	Al 31 de diciembre del 2014	2013
Produbanco Cta. 02002024809	2.713,37	7.474,08
Produbanco Cta. Ahorros (1)	107,26	
	2.820,63	7.474,08

(1) Esta cuenta fue abierta para el débito automático de impuestos, de conformidad a la Ley de Régimen Tributario Interno.

(Nota C) Cuentas y documentos por cobrar

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés y se desconoce el plazo para su vencimiento:

	Al 31 de diciembre del 2014	2013
Anticipos	3.830,32	2.046,71
	3.830,32	2.046,71

(Nota D) Gastos y pagos anticipados

Este grupo se registran los valores pagados por anticipado y que se irán amortizando dentro del ejercicio económico, como se demuestra:

	Al 31 de diciembre del 2014	2013
Impuesto salida divisas	5.950,00	
	5.950,00	-

(Nota E) Propiedades y equipo

El saldo de este grupo, tanto de terrenos, como de edificaciones fue materializado mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Oswaldo Salgado Espinosa Notario Cuadragésimo, el 31 de agosto del 2009.

El detalle y superficie de estos lotes es el siguiente: a) Lote número tres de la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito, con una superficie aproximada de 16.296 m²; b) La faja de terreno signada con el número 122 ubicado en la quebrada de Carretas, Panamericana Norte del Cantón Quito, con una superficie total de 3.200 m². Además en el mismo cuerpo legal los aportantes se comprometieron en registra ante el l. Municipio de Quito las construcciones existentes sobre el lote de terreno número tres de la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito, detallado en el literal a).

Se incorpora a este documento el Anexo A, en el cual se hace constar la legalización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un área de construcción sobre los indicados inmuebles de 4.425m², avaluados en US\$ 2.502.640,71, la contra cuenta de esta aportación será registrado en el grupo patrimonial como *Aportes para Futuras Capitalizaciones*:

	Al 31 de diciembre del 2014	2013
Terrenos - lote 3	179.331,00	179.331,00
Ajuste aplicación NIIF (1)	1.649.155,00	1.649.155,00
Terrenos - lote F. García	50.000,00	50.000,00
Ajuste aplicación NIIF (1)	220.900,00	220.900,00
Total Terrenos	2.099.386,00	2.099.386,00
Edificios	2.502.640,71	2.502.640,71
Equipos de oficina	1,00	1,00
	4.602.027,71	4.602.027,71
(-) Depreciación acumulada	(667.370,88)	(542.238,84)
Valor neto en libros	3.934.656,83	4.059.788,87

(1) En cumplimiento a la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008, emitido por la Superintendencia de Compañías, realizó la transición de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyo período de transición fue del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011, iniciando con su aplicación total el 1 de enero del 2012, en concordancia con el Art. 1 de la mencionada Resolución.

Para actualizar el valor de sus terrenos, la Compañía consideró procedente tomar como base el avalúo catastral emitido por el I. Municipio de Quito, cuya diferencia entre el registro en libros y la Carta Predial, ascendió a US\$ 1.870.055. Este ajuste fue aprobado en Junta Extraordinaria de Accionistas del 16 de marzo del 2012.

La depreciación acumulada a la misma fecha correspondía exclusivamente a la cuenta Edificios, como se muestra:

	al 31 de diciembre	
	2014	2013
Edificios	667.370,88	542.238,84
	667.370,88	542.238,84

El movimiento de la depreciación acumulada de muebles y equipos de oficina, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Depreciación acumulada al costo:		
Saldo inicial:	542.238,84	417.106,80
Gasto del año	125.132,04	125.132,04
	667.370,88	542.238,84

(Nota F) Otros Activos no Corrientes

Este saldo proviene de reclasificar la deuda de la Compañía Lajaen S.A. que no se ha fijado fecha de vencimiento y tampoco generarán intereses, el detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Lajaen S. A.:		
Saldo inicial	17.325,22	10.683,33
Movimiento año 2013		6.641,89
	17.325,22	17.325,22

(Nota G) Cuentas y documentos por pagar

Este grupo clasifica las obligaciones de la Compañía de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Proveedores de servicios	550,00	1.632,63
	550,00	1.632,63

(Nota H) Obligaciones fiscales

Las obligaciones pendientes de pago al cierre de año se descomponían de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Servicio de Rentas Internas:		
IVA en ventas	1.282,04	1.138,79
Retención en la fuente por pagar	92,81	157,11
Retención IVA por pagar	130,20	410,85
Impuesto a la renta de la Compañía	38.047,61	31.523,96
	39.552,66	33.230,71
Aportes y préstamos al IESS:		
Aportes 9,35% personal IESS	37,80	37,40
Aportes 12,15% patronal IESS	48,60	48,60
	86,40	86,00
	39.639,06	33.316,71

(Nota I) Otras cuentas por pagar

El detalle de estas cuentas al cierre del año fueron las siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Dividendos por pagar	26.750,45	210.082,82
Garantías de arriendos	4.982,92	3.347,87
Otros por pagar		1.155,00
	31.733,37	214.585,69

(Nota J) Pasivo a largo plazo

El saldo de esta cuenta proviene de la resolución tomada por los Accionistas, para reclasificar del grupo patrimonial la cuenta "Aportes Futuras Capitalizaciones", a favor del Accionista Golden Times Inc. S. A., se desconoce si este valor genere intereses hasta la fecha de pago:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Golden Times Inc. S. A.	1.297.000,03	1.297.000,03
	1.297.000,03	1.297.000,03

(Nota K) Inversión de los Accionistas

a) Capital social

El capital social al 31 de diciembre del 2014, se descomponía en 299.332 participaciones de US.1,00, cada una, cuya integración fue protocolizada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito, y manteniendo la misma composición en la escritura de cambio de razón social y reforma del objeto social de la Compañía, realizada el 14 de abril del 2010 ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito, e inscrito en el Registro Mercantil el 15 de octubre del 2010.

b) Reserva legal

De conformidad al artículo 297 de la Ley de Compañías, la Empresa deberá destinar el 10% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto a la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, tienen el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Capital Social	299.332,00	299.332,00
Reserva Legal (1)	149.666,00	139.044,19
Superávit por aplicación de NIIF (2)	1.870.055,00	1.870.055,00
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	370.623,12	329.140,12
22% Impuesto a la renta	(83.393,77)	(73.952,87)
10% de Reserva Legal	(10.621,81)	(25.518,62)
	2.595.660,54	2.538.099,82

(1) La Reserva Legal realizada en el año 2014 por \$ 10.621,81, dio lugar a que el saldo de esta cuenta ascienda a \$ 149.666, equivalente al 50% del Capital Social; y, de acuerdo con el Art. 297 de la Ley de Compañías, la Empresa no estará obligada a seguir provisionando el 10% de las utilidades, sino a partir de un nuevo incremento del capital social.

- (2) La Compañía en cumplimiento a la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAFRS.11.01, publicado en el Registro Oficial No. 372 del 17 de enero del 2011, está calificada como una PYMES; por cuya razón, el año de transición fue el ejercicio fiscal 2011, iniciando el año 2012 aplicando los ajustes correspondientes a Terrenos y reconociendo el efecto en el grupo Patrimonial.

(Nota L) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (27 de Febrero del 2015), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.