

I N M O L A C O R U Ñ A I N M O B I L I A R I A S A S O C I A D A S S . A .

E S T A D O S F I N A N C I E R O S A L 3 1 D E D I C I E M B R E D E L 2 0 1 5

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Operaciones
2. Bases de presentación
3. Resumen de políticas contables más significativas
4. Efectivo y Equivalentes al efectivo
5. Activos Financieros
6. Servicios y Otros Pagos por anticipado
7. Activos por Impuestos Corrientes.
8. Propiedad, Planta y Equipo
9. Cuentas y Documentos por Pagar
10. Otras Obligaciones Corrientes.
11. Anticipo de Clientes.
12. Pasivo No Corriente.- Cuentas y Documentos por Pagar

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

- 13. Provisión por beneficios a empleados.
- 14. Capital Social
- 15. Reservas
- 16. Resultados Acumulados.
- 17. Ingresos
- 18. Gastos
- 19. Conciliación tributaria
- 20. Situación Fiscal
- 21. Principio de Negocio en Marcha
- 22. Segmentos operacionales
- 23. Medio Ambiente
- 24. Estado de Flujos en efectivo
- 25. Cambios en políticas y estimaciones contables
- 26. Gestión de Riesgo Financiero
- 27. Eventos subsecuentes.

Abreviaturas Utilizadas

USD Dólares estadounidenses

N IIF Normas Internacionales de Información Financiera

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.					
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA					
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015					
ACTIVOS		NOTAS	2015	2014	
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y Equivalentes del ef	4		26,855.33	10,269.46	
Activos Financieros	5		41,839.25	26,508.69	
Servicios y otros pagos anticipados	6		3,153.99	2,824.32	
Activos por Impuestos Corrientes	7		5,604.39	8,841.39	
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES			77,452.96	48,443.86	
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	8		198,733.27	183,733.27	
(-) DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			(140,614.82)	(123,328.06)	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			58,118.45	60,405.21	
TOTAL ACTIVOS			135,571.41	108,849.07	
PASIVOS					
PASIVO CORRIENTE					
Cuentas y documentos por pagar	9		19,414.77	12,345.92	
Otras Obligaciones Corrientes	10		30,134.29	20,870.28	
Anticipos Clientes	11		3,551.11	3,551.11	
TOTAL PASIVO CORRIENTE			53,100.17	36,767.31	
PASIVO NO CORRIENTE					
Prèstamos bancarios	12		8,161.12	16,150.17	
Provisión por Beneficios a Empleados	13		56,508.98	46,253.37	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			64,670.10	62,403.54	
TOTAL PASIVOS			117,770.27	99,170.85	
PATRIMONIO NETO					
Capital social	14		6,400.00	6,400.00	
Aportes Futuras Capitalizaciones	0		-	-	
Reservas	15		5,060.78	5,060.78	
RESULTADOS ACUMULADOS	16				
Ganancias Acumuladas			295.87	37,825.06	
Pèrdidas acumuladas			(228.27)	(228.27)	
Resultados Provenientes de la Adopciòn NIIF			(52,385.09)	(52,385.09)	
Reserva De Capital	15		12,709.87	12,709.87	
RESULTADOS DEL EJERCICIO					
Pèrdida neta del periodo			0	0	
Utilidad del Ejercicio			45,947.98	295.87	
TOTAL PATRIMONIO NETO			17,801.14	9,678.22	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			135,571.41	108,849.07	

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.				
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES				
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015				
(expresado en dólares estadounidenses)				
		NOTAS	2015	2014
INGRESOS		17		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS				
SERVICIOS			728,048.37	514,977.49
INTERES GANADO			356.15	
TOTAL INGRESOS			728,404.52	514,977.49
GASTOS		18		
Sueldos y comisiones			233,013.79	205,039.79
Beneficios Sociales			74,206.68	65,843.50
Honorarios			13,018.80	4,299.84
Comisiones			130,820.31	69,277.93
Servicios y Comunicaciones			21,094.06	21,292.21
Arriendos			17,280.00	17,184.00
Transporte			1,469.51	870.00
Promocion y Publicidad			24,928.94	17,326.47
Provisión Jubilación Patronal			4,974.97	4,765.70
Provisión Deshaucio			5,280.64	1,914.70
Impuestos, Cuotas y Contribuciones			1,657.31	295.54
Depreciación y Amortización			17,286.76	15,423.56
Seguros			4,005.50	5,358.34
Mantenimiento			9,859.10	5,576.69
Combustible			899.88	735.30
Suministros y materiales			4,405.32	6,147.53
Gastos de Gestión			2,855.71	4,992.70
gastos de viaje			-	2,327.35
Varios			85,858.60	59,468.25
Gastos Financieros			2,096.15	2624.17
TOTAL DE GASTOS			655,012.03	510,763.57
UTILIDAD ANTES DEL 15% E IMPUESTO A LA RENTA		19	73,392.49	4,213.92
15% Participación Trabajadores			11,008.87	632.09
Ganancia antes de Impuestos			62,383.62	3,581.83
IMPUESTO A LA RENTA			16,435.64	3,285.96
GANANCIA (PERDIDA) NETA			45,947.98	295.87
OTROS RESULTADOS INTEGRALES				
Provisión Jubilación Patronal			-	-
Provisión Deshaucio			-	-
Ajuste Crédito Tributario I Renta			-	-
Total Otros Resultados Integrales			-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO			45,947.98	295.87

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO																		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015																		
CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES				RESULTADOS ACUMULADOS									TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	ACTIVOS INTANGIBLES	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR DONACIONES	RESERVA POR VALUACIÓN	RESERVA POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
301	302	303	30401	30402	30501	30502	30503	30504	30601	30602	30603	30604	30605	30606	30607	30701	30702	
6,400.00	-	-	5060.78	-	-	-	-	-	295.87	-228.27	-52385.09	12709.87	-	-	-	45,947.98	-	17,801.14
																		-
6,400.00	-	-	5,060.78	-	-	-	-	-	38,120.93	(228.27)	(52,385.09)	12,709.87	-	-	-	-	-	9,678.22
																		-
6,400.00	-	-	5,060.78	-	-	-	-	-	38,120.93	(228.27)	(52,385.09)	12,709.87	-	-	-	-	-	9,678.22
																		-
	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,825.06)	-	-	-	-	-	-	45,947.98	-	8,122.92
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
									(37,825.06)									(37,825.06)
									-							45,947.98	-	45,947.98

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Estado de Flujo de efectivo por el Método Directo		
por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015		
	2015	2014
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DÉ EFECTIVO, ANTES DEL		
EFFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	16,585.87	(2,030.55)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	77,400.18	12,998.05
Clases de cobros por actividades de operación	782,995.04	570,747.64
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	740,826.23	540,272.66
Otros cobros por actividades de operación	42,168.81	30,474.98
Clases de pagos por actividades de operación	(705,943.89)	(557,749.59)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(314,989.22)	(219,876.91)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(323,572.43)	(259,794.82)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(5,602.89)	(5,089.81)
Otros pagos por actividades de operación	(61,779.55)	(72,988.05)
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	349.03	-
Impuestos a las ganancias pagados	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(14,138.21)	(5,608.48)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(13,500.00)	(4,840.79)
Otras salidas de efectivo	(638.21)	(767.69)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(46,676.10)	(9,420.12)
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Pagos de préstamos	(7,989.05)	(7,139.87)
Dividendos Pagados	(37,255.98)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,431.07)	(2,280.25)
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DÉ	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	16,585.87	(2,030.55)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	10,269.46	12,300.01
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	26,855.33	10,269.46
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	73,392.49	4,213.92
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	27,542.57	22,103.96
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	17,286.76	15,423.56
Ajustes por gastos en provisiones	10,255.81	6,680.40
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(23,534.88)	(13,319.83)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(15,330.56)	(11,452.93)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(20,962.02)	(418.40)
(Incremento) disminución en otros activos	-	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	4,863.47	(669.40)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	15,463.74	3,706.41
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(7,569.51)	(2,628.43)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	(1,857.08)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	77,400.18	12,998.05

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía Inmolacoruña Inmobiliarias Asociadas S.A., es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador mediante escritura pública celebrada el 12 de abril de 1.984 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 16 de mayo del mismo año.

El objetivo social principal por el que fue creada es la compra, venta, alquiler por cuenta propia o ajena y la intermediación de bienes raíces.

El plazo de duración de la Compañía es de 40 años contados desde la fecha de inscripción de la Escritura Pública de Constitución en el registro Mercantil. Este plazo podrá ser prorrogado o disminuido por resolución adoptada por la Junta General de Socios.

El número de Registro único de contribuyentes (RUC) de la Compañía es 1790637107001 y la dirección es Av. Orellana E11-166 y Av. La Coruña de la ciudad de Quito.

Para el año 2015 las actividades de la compañía y sus ingresos dependieron fundamentalmente de los ingresos por facturación de servicios.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACION

a). Los Estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Los presentes estados financieros han sido elaborados a partir de los registros contables mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores accionistas de Junta General.
- Tomando en cuenta la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la nota 3 se resumen los Principios, políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2015.
- De forma que refleje la imagen fiel del patrimonio, situación financiera, resultado de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos en efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado a esa fecha.

b. Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.- Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador.- Con resolución No06.Q.ICI. 004 del 21 de Agosto del 2006, La Superintendencia de Compañías resuelve que las entidades sujetas a su control y vigilancia adopten estas normas para la preparación y presentación de sus Estados Financieros a partir de 1 de enero del 2009.

Con resolución No.08.G:DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia resuelve establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así:

- A partir del 1 de enero del 2010 aplicarán las Compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como las compañías que ejercen actividades de auditoría externa, estableciéndose como período de transición el año 2009.
- A partir del 1 de enero del año 2011 aplicarán las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a USD 4'000.000.00 al 31 de diciembre del 2007, y se establece al año 2010 como período de transición.
- A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no contempladas en los dos grupos anteriores y se establece el año 2011 como período de transición.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

La resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No 566 establece el Reglamento para la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIFF completas y de las Normas de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIFF para las PYMES).

Serán consideradas como PYMES, las compañías que cumplan las siguientes condiciones:

- Monto de activos inferiores a USD 4'000.000.00.
- Registren un valor bruto de ventas anuales de hasta USD 5'000.000.00
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado), para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

La compañía INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A. al cumplir estas tres condiciones, califica como PYMES, por lo que su período de transición fue el año 2011 y sus primeros estados financieros comparativos "NIFF PYMES" fueron del ejercicio anterior 2012.

c. Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda del entorno económico y de uso legal en el Ecuador.

d. La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificado posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

e. El período contable para el Estado de Situación Financiera es al 31 de diciembre del 2015, y para los Estados de: Resultados Integral, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo comprende desde el primero de enero al 31 de diciembre del 2015.

f. En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de su vencimiento: corriente si el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados a partir de la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a este período.

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 3.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la elaboración de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2015 son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Se registran los recursos de alta liquidez que dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, como son: el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos a y no sujetas a riesgos significativos de cambios de valor. Los sobregiros bancarios, se consideran como recursos ajenos y se registran en el pasivo corriente.

En la Compañía el efectivo y sus equivalentes comprende básicamente un fondo mínimo para caja efectivo y a dos cuentas corrientes que se mantienen en dólares estadounidenses. Incluye depósitos e inversiones a corto plazo y no sujetas a riesgos significativos de cambios de valor. Los fondos son utilizados básicamente para la operación de la compañía.

b) Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Reconocimiento y medición inicial

En este rubro se incluyen los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la Compañía para ser contabilizados a valor razonable o justo cambio en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, según corresponda.

Medición posterior

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Provisión de cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión. La misma que será la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Baja en cuentas

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando los derechos a recibir flujos generados por el activo ha vencido o se han transferido y la empresa ha traspasado o no todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Las pérdidas por bajas de un activo financiero se reconocen en el estado de resultados del ejercicio.

A la fecha la Compañía registra cuentas por cobrar comerciales y préstamos derivadas del curso normal de la operación.

c. Servicios y otros pagos por anticipado

Corresponde a anticipos entregados a terceros por concepto de compra de servicios o bienes tal como: seguros pagados por anticipado, arriendos pagados por anticipado, anticipo a proveedores y otros anticipos entregados, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

d. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente a: Crédito tributario a favor de la empresa tanto de IVA como de Retenciones en la Fuente, efectuada por sus clientes en el transcurso del ejercicio fiscal corriente; Anticipos de Impuesto a la Renta, Crédito tributario de años anteriores (Renta), los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal.

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

e. Propiedad, Planta y Equipo

Reconocimiento y medición inicial

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo se encuentran registrados a su precio de adquisición.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Que sean propiedad de la Compañía para uso administrativo o el uso para la venta de productos.
- Que su uso sea para más de un período.
- Que sea probable para la Compañía, obtener beneficios económicos derivados del bien.
- Que su costo pueda ser medido de manera fiable.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan en contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes:

Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Máquinas y equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Software	3 años

INMOLACORUNA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

En el ejercicio económico del 2015 La Empresa contrató una empresa de servicios de software para la elaboración de un sistema de gestión inmobiliaria en línea ajustado al giro del negocio y en base a las necesidades de la misma, en el proceso de compra y venta de propiedades de nuestros clientes.

Medición posterior

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable, en cuyo caso, se reduce el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

Pérdidas por deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor; en caso de ser así, se estima y compara el importe recuperable de cualquier equipo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe es recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La compañía ha realizado un análisis de los activos fijos, basándose el costo histórico y vida útil. La incidencia no ha sido significativa dado que la Compañía presta servicios y sus activos son pocos, por lo que La Gerencia ha considerado mantener los valores contables.

f. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como: cuentas por pagar, pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y préstamos según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a aquellas generadas por el giro del negocio tales como: Anticipo de clientes, obligaciones con la administración tributaria, Impuesto a la Renta por pagar del Ejercicio, Obligaciones con el IESS, beneficios de ley a empleados, dividendos por pagar y son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Las cuentas a pagar y préstamos se clasifican como: Pasivo corriente si las obligaciones tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario se presentan como Pasivo No corriente y se contabilizan al costo amortizado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía registra pasivo registra cuentas por pagar corrientes y un préstamo a largo plazo adquirido a una Institución financiera, derivada de la compra de un vehículo, con fecha diciembre del 2013.

g. Obligaciones con Instituciones Financieras

Representan Pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, menos los costos de transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de costo necesario para su obtención) y el valor de pago se reconoce en los resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se registran como pasivos corrientes cuando su vencimiento es menor a 12 meses; y, las superiores a 12 meses se registran como pasivos no corrientes.

Al cierre del ejercicio económico, la Compañía registra un préstamo a largo plazo otorgado por el Banco Promérica ahora Banco Produbanco - Grupo Promérica y que fue utilizado para la compra de un vehículo, con fecha noviembre del 2013.

h. Beneficios a empleados

Los planes de beneficios a empleados post empleo como son la Jubilación Patronal y desahucio con reconocidos aplicando el método de valor actuarial del costo devengado del beneficio considerando parámetros tales como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base cálculos actuariales y establece el importe que recibirá un empleado en el momento de su jubilación.

El pasivo reconocido en el Balance como Reserva Jubilación Patronal y Desahucio, ha sido calculado por un actuario independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.

En el ejercicio económico la empresa realizó la provisión patronal y por desahucio conforme el estudio actuarial de USD 10.255,81

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

i) Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio económico comprende la suma de impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

Impuesto corriente.- Está basado en la ganancia fiscal del año, determinado conforme a La Ley Orgánica de Régimen Tributario. La utilidad gravable difiere de la contable, a causa de las partidas de ingresos impositivos y gastos no deducibles. El valor a pagar por este concepto se determina utilizando las tasas impositivas y la normativa fiscal aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. La tasa de Impuesto a la Renta para el año 2015 es del 22%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia 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. El cálculo se realizará sobre: 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,4% de los activos. La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

A partir de este año 2015, para efecto del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se excluirá de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica.

j) Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo al Estado de Resultados, el 15% de participación a los trabajadores de las utilidades obtenidas en el ejercicio fiscal, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

k) Capital Social

El capital se registra al valor de las participaciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación nominal y forma parte del Patrimonio Neto.

l) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Estos ingresos se miden por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos y se expone neto, sin incluir impuestos, rebajas y descuentos.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

k) Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio y en el período al que corresponden.

l) Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por Revalorización de Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, también podrá ser usada para compensación del saldo deudor de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO

Se refiere al siguiente detalle:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	2015	2014
Caja Chica	120,00	120,00
BANCOS LOCALES		
Promérica Cta. Corriente	0,00	9.690,99
Produbanco Cta. Corriente	26.735,33	458,47
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	26.855,33	10.269,46

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se conformaban de la siguiente manera:

ACTIVOS FINANCIEROS	2015	2014
Cuentas por cobrar clientes no Relacionados	41.839,25	25.837,93
Cuentas por cobrar Clientes Relacionados	0,00	0,00
Otras cuentas por cobrar	0,00	670,76
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	41.839,25	26.508,69

Los activos financieros se encuentran próximos al valor de mercado debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

NOTA 6: SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADOS

	dic-15	dic-14
Seguros	3.153,99	2.824,32

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre le corresponde el siguiente detalle:

		dic-15	dic-14
Crédito Tributario IVA	9	0,00	0,00
Crédito Tributario I Renta	9	5.604,39	8.841,39
		5.604,39	8.841,39

Corresponden únicamente al año 2015

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Corresponde al siguiente detalle:

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2015	2014
	31-dic	31-dic
Inmuebles (a)	2.592,00	2.592,00
Equipo de oficina	-	-
Muebles y enseres	4.032,00	4.032,00
Instalaciones	61.393,39	61.393,39
Equipo de Computación y Software (a)	2.727,33	2.727,33
Vehículos	65.409,27	50.409,27
	62.579,28	62.579,28
(-) Depreciación Acumulada	140.614,82	123.328,06
TOTAL PLANTA Y EQUIPO	58.118,45	60.405,21

a) Se contrata una empresa de servicios de software para la elaboración de un sistema de gestión inmobiliaria en línea, propia de la Empresa.

NOTA 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle:

	2015	2014
Proveedores Locales	11.501,79	6.638,32
Otras cuentas por pagar	7.912,98	5.707,60
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	19.414,77	12.345,92

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Corresponde a cuentas por pagar de naturaleza de corto plazo.

NOTA 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

corresponde al siguiente detalle

	dic-15	dic-14
Con la Administración tributaria	8.623,62	2.675,91
Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	0	0
Obligaciones con el IESS	6.613,10	7.125,09
Por beneficios de Ley a empleados	3.888,70	10.437,19
15% Participación a Trabajadores del Ejercicio	11.008,87	632,09
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	30.134,29	20.870,28

Corresponde a otras cuentas por pagar de naturaleza de corto plazo.

NOTA 11: ANTICIPO DE CLIENTES

Se refiere al siguiente detalle	dic-15	dic-14
Anticipo Clientes	3.551,11	3.511,11

PASIVOS NO CORRIENTES

NOTA 12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle

	dic-15	dic-14
Préstamos bancarios	8.161,12	16.150,17

a) Préstamo otorgado por el Banco Promérica (hoy Produbanco Grupo Promérica) para compra de vehículo en el ejercicio fiscal 2013

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 13. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente)

corresponde al siguiente detalle

	dic-15	dic-14
Provisión Jubilación Patronal	39.520,09	34.545,12
Provisión Desahucio	16.988,89	9.793,55
TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	56.508,98	46.253,37

En el año 2015 se realizó una provisión de USD 10.255,61.

PATRIMONIO

NOTA 14. CAPITAL SOCIAL

se refiere al siguiente detalle

	dic-15	dic-14
María José Andrade	3.200,00	3.200,00
Diego Portilla González	1.600,00	1.600,00
Julieta Troya Moncayo	1.600,00	1.600,00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	6.400,00	6.400,00

El capital social de la empresa está constituido por 6.400 acciones ordinarias con un valor nominal de USD 1.00 dólar de los Estados Unidos de América, cada una.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 15. RESERVAS

se refiere al siguiente detalle

dic-15

dic-14

Reserva Legal	5.060,78	5.060,78
Reserva De Capital	12.709,87	12.709,87

TOTAL RESERVAS

17.770,65

17.770,65

Reserva legal.- de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe destinar por lo menos el 10% de la utilidad líquida para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. En este caso, como la reserva sobrepasa el 50% del capital y pagado de la Compañía, no se ha realizado provisión por este concepto.

Reserva de Capital.- Estos valores pueden ser: capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 16. RESULTADOS ACUMULADOS

se refiere al siguiente detalle

dic-15

dic-14

Ganancias acumuladas	295,87	37.825,06
Pérdidas Acumuladas	(228.27)	(228.27)
Resultados Acumulados por Adopción N IIF	(52,385.09)	(52,385.09)

TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS

(52.317,49)

(14.788,30)

En este ejercicio fiscal se repartió dividendos a accionistas correspondientes a los años 2010, 2011 y 2013

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 17. INGRESOS

Durante el año 2015 la Compañía ha percibido ingresos derivados de sus actividades ordinarias y medidas a valor razonable.

En los años 2015 y 2014 los ingresos de la Compañía fueron los siguientes:

	NOTAS	2015	2014
INGRESOS	17		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
SERVICIOS		728,048.37	514,977.49
INTERES GANADO		356.15	
TOTAL INGRESOS		728,404.52	514,977.49

NOTA 18. GASTOS

Los gastos realizados por la Compañía son de operación derivados de la actividad normal de la misma, y durante los años 2015 y 2014 estaban conformados de la siguiente manera

GASTOS	18		
Sueldos y comisiones		233,013.79	205,039.79
Beneficios Sociales		74,206.68	65,843.50
Honorarios		13,018.80	4,299.84
Comisiones		130,820.31	69,277.93
Servicios y Comunicaciones		21,094.06	21,292.21
Arriendos		17,280.00	17,184.00
Transporte		1,469.51	870.00
Publicidad		9,375.81	17,326.47
Provisión Jubilación Patronal		4,974.97	4,765.70
Provisión Deshaucio		5,280.64	1,914.70
Impuestos, Cuotas y Contribuciones		1,657.31	295.54
Depreciación y Amortización		17,286.76	15,423.56
Seguros		4,005.50	5,358.34
Mantenimiento		9,859.10	5,576.69
Combustible		899.88	735.30
Suministros y materiales		4,405.32	6,147.53
Gastos de Gestión		2,855.71	4,992.70
gastos de viaje		-	2,327.35
Varios		101,411.73	59,468.25
Gastos Financieros		2,096.15	2624.17

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 19. CONCILIACION TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la Renta al 31 de diciembre, ha sido aplicada calculando las siguientes tasas:

Año fiscal	Tasas de Impuesto
2011	24 %
2012	23 %
2013 en adelante	22 %

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal es la siguiente:

CONCILIACION TRIBUTARIA	2015	2014
UTILIDAD ANTES DEL 15% E IMPUESTO A LA RENTA	73.392,49	4.213,92
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	11.008,87	632,09
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS	62.383,82	3.581,83
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	12.323,83	2.142,91
BASE IMPONIBLE	74.707,45	45.494,52
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	16.435,64	1.259,44
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	3.391,78	3.285,96
(=) IR causado mayor al anticipo determinado	13.043,86	0.00
(+) Saldo anticipo pendiente de pago	3.391,78	3.285,96
(-) Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	13.198,64	9.880,73
(-) Crédito tributario años anteriores	8.841,39	2.246,62
Impuesto a la renta a Pagar	-	-
Saldo a favor del Contribuyente	5.604,39	8.841,39

NOTA 20. SITUACION FISCAL

Al cierre de los estados financieros, la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de la administración tributaria, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 21. PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

NOTA 22.- SEGMENTOS OPERACIONALES

Los segmentos operacionales están definidos por los componentes de una compañía sobre la cual la información de los Estados Financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de la administración quien toma las decisiones sobre la asignación de recursos y evaluación de desempeño.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

La actividad de la compañía no se encuentra dentro de las que pudieran afectar al medio ambiente, por tanto, al cierre de los presentes Estados Financieros no tiene comprometidos recursos no se han efectuado pagos relacionados con incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

NOTA 24. ESTADO DE FLUJOS EN EFECTIVO

El estado de flujo de efectivo es realizado según el método directo.

Nota 25. CAMBIOS EN POLITICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables con respecto a las aplicadas en el ejercicio anterior ni a la fecha de transición.

NOTA 26. GESTION DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan:

- Cumplir con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades para asegurar una gestión eficaz, minimizando riesgos financieros y ante las entidades de control.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y los principales a destacar son:

- Política de seguros.- La empresa mantiene una política de seguros de responsabilidad civil y todo riesgo, al mismo tiempo se encuentran aseguradas las oficinas y activos contra todo tipo de siniestros, lo cual atenúa y reduce posibles pérdidas importantes en el caso de existir siniestros tales como robo, incendio, entre otros.
- Política Jurídica.- En relación con los conflictos que pudieran surgir con la actividad de la empresa, ya sea en el mercado, en lo laboral y tributario, es práctica habitual tratar de solucionar los conflictos a través de la mediación. No obstante y para prevenir riesgos por estos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios que mantienen una actitud preventiva.
- Riesgo de tipo de cambio.- La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus ventas como sus compras son en dólares de los Estados Unidos de América.
- Riesgo de interés.- La Compañía está expuesta a un riesgo normal, ya que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y el hecho de tener un crédito no evidencia posibles volatilidades de los costos financieros que causen pérdidas.
- Política de RRHH.- la empresa cumple con el Código Laboral y disposiciones emitidas por el Ministerio de Trabajo, preocupándose siempre por el valioso recurso humano.

NOTA 27. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de los estados financieros, que afecten significativamente los saldos o interpretación de los mismos.