

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresadas en USD Dólares)

A. INTORRESCORP SAN IGNACIO S.A.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, mediante escritura pública celebrada el 18 de junio de 2014 y fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 24 de julio del mismo año.

El objeto social de la Compañía es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y vivienda, edificios no residenciales, e incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluyendo el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar, y promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 15 de marzo de 2016 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

Los instrumentos financieros se reconocen al momento de su adquisición y se miden al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción.

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**B. BASES DE PREFARACION Y POLITICAS CONTABLES: (Continuación)**

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Obligaciones con accionistas: Se originan en los aportes efectuados de acuerdo a su porcentaje de participación en la Compañía. Se reconocen como no corrientes pues se esperan liquidar a la culminación de las obras.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Propiedad de inversión: Comprende el lote de terreno número ocho, ubicado en Av. Orellana y Calle San Ignacio, Parroquia la Floresta, Quito, Pichincha, adquirido por la Compañía según escritura de compraventa del 15 de octubre de 2014. Esta propiedad se tiene para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos o su venta en el curso ordinario de los negocios.

Se contabilizó inicialmente al costo, que comprende el precio de compra y todos los gastos directamente atribuibles a la adquisición del terreno, tales como los gastos legales, representación, asesoría, impuestos a la transferencia de la propiedad, etc., tal como indica el párrafo 16.5. Posteriormente, se mide al valor razonable y los cambios se reconocen en los resultados del periodo, según establece el párrafo 16.7, pues no es necesario incurrir en esfuerzo o costo desmedido para estimar con fiabilidad dicho valor razonable.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Construcciones en curso: Se registran todos los costos incurridos en el desarrollo del proyecto; estos costos se cierran por la culminación de las obras en proceso y en ese momento se transferirán a la cuenta de propiedades.

Reconocimiento de ingresos: Los ingresos se miden al valor de la explotación de la obra de construcción, considerando los costos y gastos de construcción, los costos de adquisición y la fecha de los estados financieros, se encuentra en proceso de construcción; todos los costos correspondientes se capitalizan hasta el momento en que se culminen las obras en proceso.

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación)

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:

La administración de la Compañía no se ha visto requerida a efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre una o más partidas de los estados financieros.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja		108	12,030
Bancos locales	(1)	13,443	46,428
		<u>13,551</u>	<u>58,458</u>

(1) Corresponde al saldo conciliado disponible en cuenta corriente de Banco de la Nación S.A. de Montevideo.

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**E. PROPIEDAD DE INVERSIÓN:**

El movimiento de esta cuenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo inicial	829,445	
Adiciones		829,445
Saldo final	(1) 829,445	829,445

- (1) Corresponde a la adquisición del lote de terreno número ocho, ubicado en la Av. Orellana y Calle San Ignacio, Parroquia la Floresta, Quito, Pichincha, otorgado por Jimena del Carmen Santamaría Cevallos a favor de la Compañía, según escritura de compraventa de fecha 15 de octubre de 2014.

F. CONSTRUCCIONES EN CURSO:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Honorarios profesionales	(1) 330,850	62,986
Impuestos y tasas	19,921	2,938
Publicidad y propaganda	2,551	2,551
Obras en proceso	(2) 1,481,251	23,193
Gastos de administración	19,727	
	1,854,300	91,668

- (1) Incluye principalmente honorarios por mano de obra por US\$185,326, arquitectura por US\$60,213 (US\$14,091 en el 2014), gerencia de proyecto por US\$24,056 (US\$11,222 en el 2014) y cálculo estructural por US\$16,677 (US\$16,677 en el 2014).

- (2) Corresponde a costos incurridos en la construcción de la obra, que incluyen principalmente estructura por US\$547,392 (US\$20,706 en el 2014), fondo rotativo por US\$480,230, excavación y desalojo por US\$89,948, construcción muros anclados por US\$70,742, alquiler equipo por US\$54,335, instalaciones eléctricas por US\$29,460 y seguridad industrial por US\$21,923.

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014

- (1) Incluye principalmente Inmocasa Inmobiliaria Caldario S.A. por US\$169,770, Guillermo Pasquel Cia.Ltda. por US\$50,341 y Prefabricados y Equipos S.A. por US\$12,730.

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**H. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Con la administración tributaria	9,970	227
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	227	
	<u>10,197</u>	<u>227</u>

I. OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Cuentas por pagar aportación accionistas (1)	2,428,328	970,127
	<u>2,428,328</u>	<u>970,127</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a los aportes efectuados por los accionistas de la Compañía, de acuerdo a su porcentaje de participación en el capital social de la misma, tal como se detalla a continuación:

Accionistas	Aportes	Porcentaje de participación
Juan Esteban Bluhm	398,120	16%
Grupo Naranja	378,795	16%
Julieta Troya	353,793	14%
María José Andrade	348,111	14%
Carlos Sarzosa	289,173	12%
Fernando Carrillo	191,178	8%
Mario Ponce	168,860	7%
Luis Adriano Calero	166,615	7%
Ximena Santamaría	133,683	6%
	<u>2,428,328</u>	<u>100%</u>

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 10,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

K. IMPUESTO A LA RENTA:

Las ganancias de las sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**K. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía mantiene un sólo trabajador en relación de dependencia, que es el representante legal de la misma, por tal razón, de acuerdo con la normativa laboral vigente se considera mandante y no es beneficiario de la participación en las utilidades.

	2015	2014
Utilidad contable		126
Gastos no deducibles	691	
Base imponible para impuesto a la renta	691	126
Impuesto a la renta causado	152	28

L. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

M. HECHOS SUBSECUENTES:

La Compañía no tiene hechos subsecuentes que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.