

INMOBILIARIA ANDINA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2015

1.- Operaciones

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Guayaquil. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

El 89% (2015) y 86% (2014) de los ingresos operacionales corresponden a alquiler de sus inmuebles a S.A. Importadora Andina, Compañía que fue relacionada hasta agosto 2013 (nota 3).

2.- Base de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en Dólares estadounidense, moneda funcional del Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por arrendamientos se reconocen en resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del período en el que se incurren.

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se

espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades es del 22%. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas;

También se encuentra en vigor 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 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. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo (nota 8).

Las sociedades constituidas a partir del 2011, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas

Propiedades y equipos

Las partidas de propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades y equipos se utilizan las siguientes tasas:

	<u>Años</u>	<u>% de depreciación</u>
Edificios	20	5%
Muebles y equipos	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipos de computación	3	33,33%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de los activos

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

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Proveedores

Los proveedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Costos financieros

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros descritos son medidos inicialmente a su precio de transacción, incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados. Cuando la transacción constituye financiación porque el pago se aplaza más allá de los términos comerciales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado, se mide el activo o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Beneficios a los empleados:

Beneficios Post-Empleo: Jubilación Patronal:

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; obligación la cual representa un plan de beneficios definidos sin asignación obligatoria legal de fondos separados, para cumplir a futuro con esa obligación.

El Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio calculando por separado para cada beneficiario, el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de crédito unitario proyectado. La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes y los presenta en obligaciones contingentes.

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes), pues son pagaderas en el corto plazo; y, son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee (prestación laboral).

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado (prestación laboral) en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago

de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y, cuando es aplicable, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

3.- Transacciones con partes relacionadas

“Inmobiliaria Andina” realiza las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

- La Compañía mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de agosto del 2015 aprobó la disminución del capital de la Compañía en US\$2.675,000 los mismos que se registran en cuentas por pagar accionistas (notas 7 y 16).
- La Compañía pagó incentivo a Directivo por US\$144.000 (2015) y (2014).

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

	US\$	
	2015	2014
Alquileres, ingresos	4,320	4,320
Intereses ganados	0	7,754
Incentivo a Directivo	144,000	144,000

4.- Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de cuentas por cobrar, es como sigue:

	Notas	US\$	
		2015	2014
Impuesto a la renta pagado en exceso	8	93,536	78,376
Cuentas por cobrar empleados		4,354	3,738
Torres San Ignacio	a)	412,089	113,874
Comercial EMSG		1,100	0
Consorcio Parqueo Puerto Santa Ana	b)	197,999	49,500
Otras	c)	10	189
		<u>709,088</u>	<u>245,677</u>

- a) Las Torres San Ignacio corresponde a la creación de una Compañía

constructora que se encargará de una obra en la ciudad de Quito, la participación de Inmobiliaria Andina S.A. será accionaria.

- b) Corresponde a la construcción de parques para uso de la Compañía en el Puerto Santa Ana.

5.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$				%
	Saldo 31-12-14	Adiciones	Venta	Saldo 31-12-15	
Costos:					
Terrenos	1.505.198	0	-8.279	1.496.919	
Edificios	3.045.639	2.764	0	3.048.403	5
Muebles y equipos	107.218	5.095	0	112.313	10
Equipos de computación	18.633	0	0	18.633	33,33
Vehículos	178.967	0	0	178.967	20
Total costo	4.855.655	7.859	-8.279	4.855.235	
Depreciación acumulada	1.968.234	149.975	0	2.118.209	
Propiedades y equipos, neto	2.887.421			2.737.026	

	US\$					%
	Saldo 31-12-13	Adiciones	Venta	Ajuste	Saldo 31-12-14	
Costos:						
Terrenos	1.512.359	0	-7.161	0	1.505.198	
Edificios	3.067.198	0	-21.559	0	3.045.639	5
Muebles y equipos	97.668	9.490	0	60	107.218	10
Equipos de computación	16.109	2.524	0	0	18.633	33,33
Vehículos	178.967	0	0	0	178.967	20
Total costo	4.872.301	12.014	-28.720	60	4.855.655	
Depreciación acumulada	1.816.043	173.750	-21.559	0	1.968.234	
Propiedades y equipos, neto	3.056.258				2.887.421	

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$149.975 en el 2015 y US\$173.750 en el 2014.

En el 2013 se adquirió un inmueble a la M.I. Municipalidad de Guayaquil; por el cual al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se adeuda US\$345.308 y US\$388.260 (nota 10) y se encuentra entregado en garantía mediante hipoteca.

La Compañía vendió inmuebles por US\$400.000 (2015) y US\$90.000 (2014) según escritura de compra y venta presentando una utilidad por US\$391.721 (2015) y US\$82.839 (2014).

6.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

	US\$			Saldo 31-12-15
	Saldo 31-12-14	Adiciones	Pagos	
Beneficios sociales	24.212	49.917	-41.888	32.241
Intereses por pagar	5.576	5.038	-5.577	5.037
Participación de trabajadores sobre utilidades	11.232	51.874	-11.232	51.874
	<u>41.020</u>	<u>106.829</u>	<u>-58.697</u>	<u>89.152</u>

	US\$			Saldo 31-12-14
	Saldo 31-12-13	Adiciones	Pagos	
Beneficios sociales	11.550	45.934	-33.272	24.212
Intereses por pagar	6.050	5.576	-6.050	5.576
Participación de trabajadores sobre utilidades	53.127	11.232	-53.127	11.232
	<u>70.727</u>	<u>62.742</u>	<u>-92.449</u>	<u>41.020</u>

7.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de cuentas por pagar, es como sigue:

	Nota	US\$	
		2015	2014
Proveedores		24.882	1.248
Accionistas	3	2.675.000	0
Impuestos por pagar		39.170	49.161
Obligaciones por pagar		58.331	45.685
Anticipo de clientes	c)	100.000	0
Otras -		2.542	16.361
		<u>2.899.925</u>	<u>112.455</u>

c) El anticipo a cliente corresponde a Textiles El Rayo por venta de inmueble en la ciudad de Quito.

8.- Impuesto a la renta

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades que

reinvieran 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, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción 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.

El gasto por 22% de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2015 y 2014, difiere del cálculo de la base por la siguiente conciliación tributaria efectuada:

		US\$	
		2015	2014
Utilidad contable antes impuesto a la renta	US\$	293.949	63.651
Tasa de impuesto a la renta		22%	22%
Impuestos a la tasa vigente		64.669	14.003
Efecto de los Gastos no deducibles		3.126	568
Impuesto a las ganancias calculado		67.795	14.571
Anticipo Impuesto a la Renta		24.799	24.639
Gasto por impuesto a las ganancias (Anticipo < IR Calculado)	US\$	67.795	24.639

El movimiento de impuesto a la renta por pagar y pagado en exceso por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2015 y 2014 respectivamente, es el siguiente:

		US\$	
		2015	2014
Saldo al inicio del año		78.376	16.604
Retenciones de impuesto a la renta		82.955	86.411
Impuesto a la renta causado		-67.795	-24.639
Total impuesto a la renta pagado en exceso		93.536	78.376

9.- Obligaciones contingentes

El movimiento de provisiones al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

	US\$		
	Saldo		Saldo
	31-12-14	Adiciones	31-12-15
Obligaciones contingentes	84.375	17.911	102.286

	US\$		
	Saldo		Saldo
	31-12-13	Adiciones	31-12-14
Obligaciones contingentes	62.304	22.071	84.375

El Código de Trabajo requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinticinco (25) años de trabajo con ellos. Aunque si un trabajador fuere despedido y hubiere cumplido veinte (20) años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

10.- Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la deuda a largo plazo se descompone así:

	US\$	
	2015	2014
<u>Hipoteca</u>		
M.I. Municipalidad de Guayaquil		
8,17% Interés fijo anual con vetos. trimestrales hasta octubre del 2021	345.308	388.260
Menos:		
Vencimiento corriente de la deuda a largo plazo	46.570	42.952
Total deuda a largo plazo	298.738	345.308

El resumen de los vencimientos anuales, es como sigue:

	US\$	
	2015	2014
2015	0	42.952
2016	46.570	46.570
2017	50.493	50.493
2018	54.747	54.747
2019	59.359	59.359
2020	64.359	64.359
2021	69.780	69.780

11.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Mediante Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2015 y 21 de enero del 2014 se aprobó destinar US\$30.000 y US\$152.500 a Reserva legal, de las utilidades, respectivamente.

Según Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de agosto del 2014 se resolvió destinar la reserva legal a aumento de capital (nota 15).

12.- Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

Mediante Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2015 y 21 de enero del 2014 se aprobó destinar US\$9.012 y US\$80.219 a Reserva facultativa de las utilidades, respectivamente.

Según Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de agosto del 2014 se resolvió destinar la reserva facultativa a aumento de capital (nota 15).

13.- Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de Utilidades acumuladas y Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES.- Mediante Resolución del 28 de octubre del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", "NIIF PYMES", se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

En el 2014 el saldo acreedor de US\$617 se lo destinó a aumento de capital (nota 15).

14.- Gastos por naturaleza

La descomposición de los gastos por naturaleza, al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es la siguiente:

	US\$	
	2015	2014
Personal	568.916	527.616
Honorarios	18.510	73.823
Judiciales	0	201
Mantenimiento	25.175	29.245
Alicuotas comunales	124.460	165.105
Asociaciones y contribuciones	3.215	6.462
Impuestos	138.030	28.694
Seguros	22.791	20.344
Otros	43.139	45.360
Publicidad y propaganda	682	120
Depreciaciones	149.975	173.691
Intereses pagados	29.892	33.291
Comisiones	27.548	488
	<u>1.152.333</u>	<u>1.104.440</u>

Los gastos de personal incluyen la participación a trabajadores sobre las utilidades.

15.- Aumento de capital

Mediante Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de agosto del 2014 e inscrita en el Registrador de la Propiedad y Mercantil de Samborombón el 6 de octubre del 2014 aumentó el capital suscrito en US\$1.342.000, con la utilización de US\$710.277 y US\$625.000 de Reserva facultativa y legal, resultados por adopción NIIF por US\$617, respectivamente y aporte en efectivo de US\$6.106.

16.- Capital social

El capital suscrito de la Compañía al 2014 ascendió a US\$2.692.000 que está representado por 2.692 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.000 cada una.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebradas el 3 de agosto del 2015 se aprobó la disminución del capital de la Compañía en US\$2.675.000 que son 2.675 acciones a US\$1.000 cada una. La Superintendencia de Compañías aprueba el capital autorizado en US\$34.000 y el capital suscrito en US\$17.000, equivalentes a 17 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.000 cada una.

17.- Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General y autorizados para su publicación el 7 de enero del 2016.
