

INDUSTRIAL E INMOBILIARIA GEOFA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

Industrial e Inmobiliaria Geofa S.A. se constituyó como Compañía Limitada el 14 de enero de 1980, en la ciudad de Guayaquil y el 24 de octubre de 1994 con el aumento de capital realizado pasó a ser Sociedad Anónima. Su actividad principal es la administración y alquiler de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración en febrero 12 del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

- 2.1 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

- 2.2 Moneda funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

- 2.3 Efectivo y bancos** – Incluye el efectivo disponible en caja y en bancos locales.

- 2.4 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.5 Propiedades**

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento - Se medirán inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro.

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

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados cuando exista un indicativo de cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	30 - 40

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.7 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.8 Impuestos

2.8.1 Impuesto corriente - Se basa en el mayor entre el impuesto a la renta causado y el monto del anticipo mínimo.

El impuesto a la renta causado se lo determina a través de la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

El anticipo mínimo de impuesto a la renta es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos.

2.8.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las

diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 Beneficios de corto plazo - Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

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

ii) **Vacaciones** - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) **Décimo tercer y cuarto sueldo** - Se provisionan y pagan con disposiciones legales.

2.10 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos, cuando se ha realizado la transferencia de dominio del activo, concordante con el principio contable del devengado.

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

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

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

2.13 Normas Contables, Nuevas y Revisadas, Emitidas pero Aún no Efectivas - Las modificaciones realizadas a las NIIF para las PYMES son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2017, y no han sido aplicadas por la Compañía de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros.

La Compañía no espera que las siguientes modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Permitir la opción de utilizar el modelo de la revaluación en las Propiedades, Planta y Equipos (Sección 17).
- Alinear los principales requisitos de reconocimiento y medición para el impuesto a las ganancias diferido (Sección 29).
- Alinear los principales requisitos de reconocimiento y medición de los activos para exploración y evaluación de recursos minerales (Sección 34).

2.14 Estimaciones y juicios contables significativos - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. RESTAURACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

La Administración en el año 2012 optó por liquidar el pasivo por impuesto diferido previamente reconocido por la diferencia temporaria originada por la no deducibilidad de la depreciación del revalúo realizado al Edificio al momento de la adopción de las NIIF para las PYMES.

Con base a lo mencionado precedentemente, la Administración al realizar la revisión de las diferencias temporarias originadas por las diferencias entre la base contable y la base fiscal, determinó que por error se liquidó el pasivo por impuesto diferido por US\$76.846.

En razón de las situaciones descritas en los párrafos anteriores, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros de Industrial e Inmobiliaria Geofa S.A., respecto a los saldos previamente reportados con corte al 31 de diciembre y al 1 de enero del 2014, con la finalidad de reconocer el valor razonable del pasivo por impuesto diferido.

A continuación se presenta un detalle de los efectos de la restauración sobre los saldos de las cuentas afectadas previamente reportadas:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2014</u>		<u>Enero 1,</u> <u>2014</u>	
	<u>Reportado</u> <u>previamente</u>	<u>Restablecido</u>	<u>Reportado</u> <u>previamente</u>	<u>Restablecido</u>
Impuesto a la renta diferido	5.677	82.523		84.769
Resultados acumulados	1.075.465	998.619	1.263.354	1.186.508

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros – La Compañía dispone de una organización y sistemas de información administrados por la Gerencia Financiera, que permita identificar riesgos financieros en el curso normal del negocio.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 5	18.498	18.498
Cuentas por cobrar, nota 6	<u>49</u>	<u>2.163</u>
Total	<u>18.547</u>	<u>20.661</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar, nota 9	<u>90.509</u>	<u>112.783</u>

5. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2015, incluye saldos en cuentas corrientes depositados en instituciones financieras locales por US\$18.498, los cuales no generan intereses.

6. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Partes relacionadas, nota 12		508
Otras	<u>49</u>	<u>1.655</u>
Total	<u>49</u>	<u>2.163</u>

7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros contratados por la Compañía, los cuales se amortizan considerando la vigencia de los respectivos contratos.

8. PROPIEDADES

El detalle y movimiento de las propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Obras en curso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Saldo al 31 de diciembre del 2013	846.542	553.446		1.399.988
Adiciones			23.696	23.696
Ventas y bajas	<u>(1.362)</u>	<u>(11.005)</u>		<u>(12.367)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2015	<u>845.180</u>	<u>542.441</u>	<u>23.696</u>	<u>1.411.317</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldo al 31 de diciembre del 2013		(40.162)		(40.162)
Adiciones		(13.112)		(13.112)
Ventas y bajas		<u>1.045</u>		<u>1.045</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014		(52.229)		(52.229)
Adiciones		<u>(13.057)</u>		<u>(13.057)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015		<u>(65.286)</u>		<u>(65.286)</u>
<i>Valor en libros neto:</i>				
Al 31 de diciembre del 2014	<u>845.180</u>	<u>490.212</u>	<u>23.696</u>	<u>1.359.088</u>
Al 31 de diciembre del 2015	<u>845.180</u>	<u>477.155</u>	<u>23.696</u>	<u>1.346.031</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Partes relacionadas, nota 12	89.613	112.783
Otras	<u>896</u>	
Total	<u>90.509</u>	<u>112.783</u>

Clasificación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Corriente	896	
No corriente	<u>89.613</u>	<u>112.783</u>
Total	<u>90.509</u>	<u>112.783</u>

Partes relacionadas, corresponden préstamos entregados por el Sr. Jorge Fayad Antón. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento específico y no generan intereses.

10. IMPUESTOS

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		<u>118</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a la renta	2.223	118
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	24	92
Impuesto al Valor Agregado – IVA y retenciones	<u> </u>	<u>100</u>
Total	<u>2.247</u>	<u>310</u>

10.2. Impuesto a la renta reconocido en resultados – La conciliación entre la utilidad según estados financieros separados y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	9.351	7.880
Otras rentas exentas		(679)
Gastos no deducibles	<u>10.211</u>	<u> </u>
Utilidad gravable	<u>19.562</u>	<u>7.201</u>
Impuesto a la renta causado	4.304	1.584
Anticipo mínimo calculado	1.962	8.494
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>4.304</u>	<u>8.494</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2012 al 2015, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

10.3. Movimientos de impuesto a la renta – El movimiento de la provisión de impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	118	
Provisión	4.304	8.494
Compensación retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(118)	
Compensación anticipo de impuesto a la renta	(1.963)	(8.376)
Pago	<u>(118)</u>	<u> </u>
Saldo al final del año	<u>2.223</u>	<u>118</u>

10.4. Impuestos diferidos – Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía ha reconocido un pasivo por impuesto diferido por US\$80.276 y US\$82.523, respectivamente, el cual se origina por la diferencia temporaria del gasto no deducible de la depreciación de propiedades revaluadas efectuado a la fecha de transición de las NIIF para las PYMES.

10.5. Precios de Transferencia - El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la

Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15.000.000 deberán presentar a más del Anexo el Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

11. PATRIMONIO

11.1. **Capital social** - El capital social consiste en 1.000 acciones con valor nominal unitario de US\$1, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

11.2. **Reservas** - Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las reservas patrimoniales incluyen:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Legal	779	779
Facultativa	<u>187.178</u>	<u>187.178</u>
Total	<u>187.957</u>	<u>187.957</u>

11.2.1 **Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

11.2.2 **Reserva facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

11.3. **Resultados acumulados** - Un resumen de los Resultados acumulados es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidades (pérdidas) acumuladas	6.680	(614)
Reserva de capital según PCGA anteriores	1.968	1.968
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>997.265</u>	<u>997.265</u>
Total	<u>1.005.913</u>	<u>998.619</u>

11.3.1 **Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

11.3.2 Reserva de capital según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

12. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i><u>Ingresos por alquiler de bienes inmuebles:</u></i>		
Sr. Jorge Fayad Antón	50.000	60.000
Sr. Jorge Fayad Samán	<u>10.000</u>	<u> </u>
Total	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas que se muestran en los estados de situación financiera adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i><u>Cuentas por cobrar:</u></i>		
Tomovich S.A.	<u> </u>	<u> 508</u>
<i><u>Cuentas por pagar:</u></i>		
Sr. Jorge Fayad Antón	<u>89.613</u>	<u>112.783</u>

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de aprobación de los estados financieros (febrero 12 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

11.3.2 *Reserva de capital según PCGA anteriores* - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

12. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos por alquiler de bienes inmuebles:</u>		
Sr. Jorge Fayad Antón	50.000	60.000
Sr. Jorge Fayad Samán	<u>10.000</u>	—
Total	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas que se muestran en los estados de situación financiera adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Tomovich S.A.	—	<u>508</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Sr. Jorge Fayad Antón	<u>89.613</u>	<u>112.783</u>

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de aprobación de los estados financieros (febrero 12 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.


Luis Alberto Jaramillo Bautista
Contador General
Reg. NEC 0.30041