

# INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

## Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

### Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes	1-2
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera	3-4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos con el Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-24

## **Dictamen de los Auditores Independientes**

**A los Accionistas de  
INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA IEM CA - IEMCA. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2014 y los Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Estado de Flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

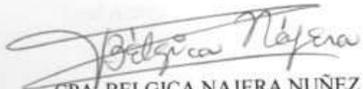
3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, la cual fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y llevemos a cabo la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye una evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos, nuestra auditoría contiene evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión.

**Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA. al 31 de diciembre del 2014, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

  
CPA: BELGICA NAJERA NUÑEZ  
Guayaquil, Marzo 27 del 2015  
RNAE No.439

RNC No. 24594

AVDA. CHAMBERS 208 Y 5 DE JUNIO  
TELEFONO 2390195-2841546-0997546271 GUAYAQUIL - ECUADOR  
e-mail belgica\_najera@hotmail.com

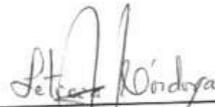
**INMOBILIARIA IEMCA-IEMCA.**

Estado de Situación Financiera  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		31 de Diciembre	
	Notas	2014	2013
<b>Activos</b>			
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2 y 5	100.573,06	111.876,22
Cuentas por cobrar y Otras Cuentas por Cobrar	2 y 6	29.642,54	5.473,84
Activos por Impuestos Corrientes	2 y 8	20.676,64	12.466,80
Total Activos Corrientes		150.892,24	129.816,86
<b>Activos no Corrientes:</b>			
Propiedades, Planta y Equipos, neto	2 y 9	1.458.667,25	1.517.408,15
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	2 y 7	152.000,00	152.000,00
Total Activos No Corrientes		1.610.667,25	1.669.408,15
Total Activos		1.761.559,49	1.799.225,01



**Ab Luis Coto Zambrano**  
Gerente



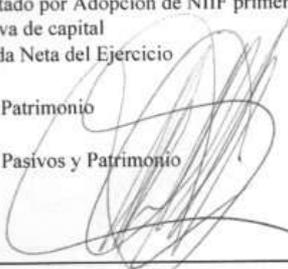
**CPA Leticia Córdova de Benavides**  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

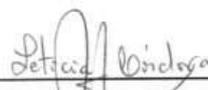
**INMOBILIARIA IEMCA-IEMCA.**

Estado de Situación Financiera  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)

		31 de Diciembre	
	Notas	2014	2013
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Cuentas por pagar	2 y 10	-	593,76
Beneficios a empleados Corto Plazo	2 y 11	1.249,62	1.497,23
Pasivos por impuestos corrientes	2 y 12	13.598,07	13.987,04
Ingresos Diferidos		120,00	1.060,00
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>14.967,69</b>	<b>17.138,03</b>
<b>Pasivos No Corrientes:</b>			
Deuda a largo plazo	2 y 13	2.589,63	2.589,63
Beneficios a empleados largo plazo	2 y 14	2.279,81	2.244,66
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>4.869,44</b>	<b>4.834,29</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>19.837,13</b>	<b>21.972,32</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital Social	15.1	800,00	800,00
Reserva legal	15.2	400,00	400,00
Reserva Facultativa		389,45	17.239,19
Superávit por Valuación		1.610.998,13	1.610.998,13
Ganancias Acumuladas		144.712,43	144.712,43
Pérdidas Acumuladas		-	-10.903,76
Resultado por Adopción de NIIF primera vez	15.3	-787,31	-912,72
Reserva de capital		32.492,40	32.492,40
Pérdida Neta del Ejercicio		-47.282,74	-17.572,98
<b>Total Patrimonio</b>		<b>1.741.722,36</b>	<b>1.777.252,69</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>1.761.559,49</b>	<b>1.799.225,01</b>

  
Ab Luis Coto Zambrano  
Gerente

Ver notas a los estados financieros

  
CPA Leticia Córdova de Benavides  
Contadora General

**INMOBILIARIA IEM CA- IEMCA**

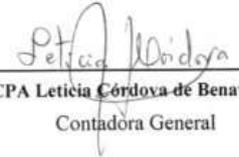
Estado de Resultados Integral  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos ordinarios	2 y 16	160.037,71	157.135,50
<b>Menos:</b>			
Gastos de Administración Y Ventas	2 y 17	195.267,79	162.113,40
Gastos Financieros	2 y 18	960,43	968,08
Total de Gastos		196.228,22	163.081,48
Ingresos Financieros	18	510,81	0,00
Pérdida Operacional		-35.679,70	-5.945,98
<b><u>Impuesto a las Ganancias</u></b>			
(-) Impuesto a la renta		-11.603,04	-11.627,00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		-47.282,74	-17.572,98



Ab Luis Coto Zambrano  
Gerente

Ver notas a los estados financieros

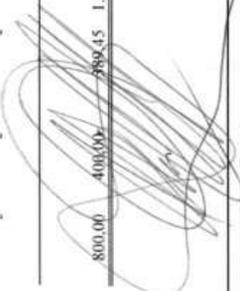


CPA Leticia Cordova de Benavides  
Contadora General

**INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Notas	Capital Emitido	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva	Superávit por Valuación	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Resultados Acumulados			Ganancia/Perdida Del Ejercicio	Total
								NIF	Primera Vez	Reserva Capital		
Saldos al 1 de enero del 2014	800,00	400,00	17.239,19	1.610.998,13	144.712,43	-10.903,76	-912,72	32.492,40	-17.572,98	1.777.252,69		
Transferencia de resultado Compensación de Pérdida acumuladas	-	-	-5.945,98	-	-	-	-	-	-	-	17.572,98	11.627,00
Otros resultados Integrales	-	-	-10.903,76	-	-	10.903,76	-	-	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	125,41	-	-	-	-	125,41
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800,00	400,00	389,45	1.610.998,13	144.712,43	0,00	-787,31	32.492,40	-47.282,74	1.741.722,36		

  
**Ab Luis Coto Zambrano**  
 Gerente

  
**CPA Leticia Córdova-de Benavides**  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

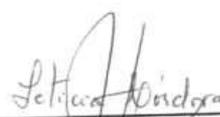
**INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA**

Estado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2014	2013
<b>Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación:</b>			
Recibido de Clientes y Otros		135.439,82	155.879,91
Pagado a Proveedores y a Empleados		-145.417,54	-107.167,96
Efectivo generado por las operaciones		-9.977,72	48.711,95
Gastos Bancarios		-960,43	-968,08
Impuestos Pagados		-365,01	-14.984,24
Flujo neto de efectivo usado en actividades de operación		-11.303,16	32.759,63
<b>Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:</b>			
Compras de propiedades, planta y equipos		-	-1.344,00
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión		-	-1.344,00
Aumento (Disminución) neto en caja y bancos		-11.303,16	31.415,63
Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo	5	111.876,22	80.460,59
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	5	100.573,06	111.876,22



**Ab Luis Coto Zambrano**  
Gerente



**CPA Leticia Córdova de Benavides**  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA**

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos con el Efectivo Neto  
Proveniente de Actividades Operativas  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre		
	Notas	2014	2013
Utilidad neta, antes de participación Trabajadores e impuesto a la renta		-35.679,70	-5.945,98
<i>Ajustes por:</i>			
Depreciación de Propiedades, Plantas y Equipos		58.740,90	57.666,17
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio		618,00	974,66
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo</b>		23.679,20	52.694,85
Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar		-24.168,70	-2.420,86
Disminución (Aumento) en Activos por Impuestos Corrientes		-8.209,84	-3.611,03
Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar Largo Plazo		-	105,27
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores		-593,76	593,76
Aumento (Disminución) en Impuestos pagados		-365,01	-14.984,24
Aumento (Disminución) Beneficios Empleados Corto Plazo		-247,61	-678,12
Aumento (Disminución) Beneficios Empleados Largo Plazo		-457,44	-
Aumento (Disminución) Ingresos Diferidos		-940,00	1.060,00
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>		-11.303,16	32.759,63



**Ab Luis Coto Zambrano**  
Gerente



**CPA Leticia Cordova de Benavides**  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

# INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

La actividad principal de la Compañía: Compra, Venta, Alquiler y Explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Al 31 de Diciembre del 2014, el capital suscrito y pagado de la Compañía consistía de lo siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>2014</u>	<u>%</u>
Miguel Encalada Mora	Ecuatoriana	552.24	69.03
Jimmy Chica Campoverde	Ecuatoriana	247.76	30.97
<b>TOTAL</b>		<u>800.00</u>	<u>100</u>

Mediante escritura pública otorgada ante el notario de Guayaquil, Sr. José María Montalván Cornejo, el 21 de mayo de 1.946 se constituyó la Compañía de Comercio Anónima CASA COMERCIAL VALLE, inscrita en el registro mercantil el 11 de junio de 1.946 Repertorio número 19.889; mediante escritura pública autorizada por el notario de Guayaquil Dr. Jorge Jara Grau, el 30 de mayo 1.961, se cambió su denominación por CASA COMERCIAL ENCALADA MORA COMPANIA ANONIMA, escritura que se inscribió en el Registro Mercantil el 6 de julio de 1.961; mediante escritura pública autorizada por el notario Segundo de Guayaquil Dr. Jorge Jara Grau, el 15 de noviembre de 1.967 CASA COMERCIAL ENCALADA MORA COMPANIA cambia su denominación por la de INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A.; por resolución de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de INMOBILIARIA ENCALADA MORA C.A. celebrada el 11 de febrero del 2003, se resolvió cambiar su denominación por la de INMOBILIARIA IEM C.A.-IEMCA, nueva denominación que fue aprobada por la intendencia de compañía según trámite 3100112 del 17 de febrero del 2003 y mediante Resolución N° 03-G-DIC-0003784, dictada el 9 de junio del 2.003, con fecha 3 de septiembre del 2003 queda inscrita la Reforma 16.016 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 24.188 del Repertorio

El domicilio de la Compañía, donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, es García Avilés 217 y 9 de Octubre.

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

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. ESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

##### 2.1. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA IEM CA-IEMCA. Al 31 de diciembre del 2014, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

##### 2.2. Efectivo y equivalente de Efectivo

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales e internacionales, inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Además, sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad. (Nota 5)

##### 2.3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan un derecho contractual a recibir efectivo en el futuro.

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor y se utiliza una cuenta correctora para disminuir el importe en libros del activo financiero. (Nota 6)

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2.3.1 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todo los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

#### 2.3.2 Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

#### 2.4 Propiedades, Planta y Equipos.

##### 2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio, que tienen una durabilidad de dos años ó más, que representan un beneficio económico futuro.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción. (Nota 9)

##### 2.5 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación se carga al gasto.

# INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### Método de depreciación y vidas útiles (Continuación)

Se revisará como mínimo al término de cada periodo anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable. Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

A continuación se presentan los principales elementos de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Cuentas	<u>Mínima</u>
Maquinarias y equipos	10
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Inmueble	20

### 2.5.1 Venta o retiro de propiedades, planta y equipos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

### 2.6 Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales 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 utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan. (Nota 10)

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2.7 Transacciones con Partes Relacionadas

Se reconoce como transacciones con partes relacionadas aquellas operaciones que se realizan con accionistas, miembros de la administración con influencia significativa en la decisiones de la compañía, familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y según de afinidad de accionistas o administradores con influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se registraran como Cuentas por Cobrar o Pagar Relacionadas. (Nota 7)

#### 2.8 Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en 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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo. (Nota 12)

#### 2.9 Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio (no fondeados)

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo. (Nota 14)

#### 2.10 Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

#### 2.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. (Nota 16)

**INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA**  
(Continuación Notas a los Estados Financieros)

**2.11.1 Venta de Bienes y Servicios**

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes y servicios deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ❖ La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes o prestación de servicios;
- ❖ La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- ❖ El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- ❖ Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- ❖ Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**2.12 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. (Nota 17 y 18)

**2.13 Compensación de Saldos y Transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o 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 las cuentas de resultados.

**3 INDICADORES ECONÓMICOS**

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3.67 %

AÑO TERMINADO DIC-31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2014	3.67
2013	2.70
2012	4.16

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 4 Estimaciones y Juicio Contables Importantes

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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 experiencia histórica y 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables importantes que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

##### 4.1 Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

##### 4.2 Vida Útil de Propiedades, Planta y Equipos

Como se describe en la Nota 2.5, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada período anual. La determinación de las vidas útiles requiere estimaciones respecto al desarrollo tecnológico esperado y los usos alternativos de los activos. La presunción respecto al marco tecnológico y su desarrollo futuro implica un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios tecnológicos son difíciles de prever.

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 5 Efectivo y equivalentes de Efectivo

Caja y banco como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera. El detalle es el siguiente:

		2014	2013
Caja	U.S.\$	17.011,44	17.873,72
Bancos:			
Nacional		83.561,62	94.002,50
TOTAL	U.S.\$	100.573,06	111.876,22

#### 6 Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre, un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

		2014	2013
Clientes	U.S.\$	2.482,06	2.043,48

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arrendamiento a diversos inquilinos.

Al 31 de Diciembre, un resumen de otras cuentas por cobrar, es como sigue:

		2014	2013
Otras Cuentas por Cobrar		23.550,09	230,36
Empleados	U.S.\$	3.610,39	3.200,00
		27.160,48	3.430,36

#### 7. Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas al 31 de Diciembre son como sigue:

		2014	2013
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas Largo Plazo			
Préstamos a Accionistas	U.S.\$	152.000,00	152.000,00

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas representan principalmente pagos efectuados por su cuenta, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no generan interés.

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 8. Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre, los activos por impuestos corrientes, consisten en lo siguiente:

		2014	2013
Crédito Tributario a favor de la empresa (IR)		16.665,60	7.592,00
Retenciones de IVA a Favor		-	588,00
Anticipo de Impuesto a la renta		4.011,04	4.286,80
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>20.676,64</b>	<b>12.466,80</b>

#### 9. Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Instalaciones	Equipos de Computo	TOTAL
Costo							
Saldo al 31 de Dic. 2013	487.983,93	1.138.629,16	4.672,79	916,43	1.757,75	0,00	1.633.960,06
Adiciones	-	-	-	-	-	-	0,00
Bajas	-	-	-	-	-	-	0,00
Saldo al 31 de Dic. 2014	487.983,93	1.138.629,16	4.672,79	916,43	1.757,75	0,00	1.633.960,06
<b>Depreciaciones Acumuladas</b>							
Saldo al 31 de Dic. 2013	-	111.563,32	1.088,35	531,50	1.069,14	-	114.252,31
Gastos por Depreciación	-	56.931,46	1.542,02	91,64	175,78	-	58.740,90
Bajas	-	-	-	-	-	-	0,00
Saldo al 31 de Dic. 2014	-	168.494,78	2.630,37	623,14	1.244,92	0,00	172.993,21

Las propiedades, planta y equipos consistían de lo siguiente:

		2014	2013
Costo	U.S.\$	1.633.960,06	1.633.960,06
Depreciación Acumulada		172.993,21	114.252,31
Deterioro Acumulado		2.299,60	2.299,60
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>1.458.667,25</b>	<b>1.517.408,15</b>

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 10. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, los proveedores comerciales consistían de lo siguiente:

	U.S.\$	2014	2013
Proveedores Locales	U.S.\$	-	593,76

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de 30, 45 y 60 días que no devengan interés.

#### 11. Beneficios a Empleados Corto Plazo

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 fueron como sigue:

	U.S.\$	Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	IESS Por Pagar	Total
Saldos al					
31/12/2013	U.S.\$	126,45	1.060,00	310,78	1.497,23
Pagos		126,45	1.060,00	3.890,35	5.076,80
Provisiones		103,75	890,00	3.835,44	4.829,19
Saldos al					
31/12/2014	U.S.\$	103,75	890,00	255,87	1.249,62

#### 12. Impuestos

##### 12.1 Pasivos del Año Corriente

Al 31 de Diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

	U.S.\$	Impuesto a la Renta	Impuesto al valor Agregado	Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	Total
Pasivos por Impuestos Corrientes:						
Saldo al 31/12/2013	U.S.\$	11.627,00	1.777,92	346,55	235,57	13.987,04
Débitos		11.627,00	15.304,05	3.841,23	2.528,22	33.300,50
Créditos		11.603,04	14.921,73	3.838,86	2.547,90	32.911,53
Saldo al 31/12/2014	U.S.\$	11.603,04	1.395,60	344,18	255,25	13.598,07

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 12.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

		2014	2013
Gasto del Impuesto Corriente	U.S.\$	11.603,04	11.627,00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>11.603,04</b>	<b>11.627,00</b>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

		2014	2013
Pérdida antes del impuesto a la renta	U.S.\$	-35.679,70	-5.945,98
<b>Mas</b>			
Gastos que no son deducibles fiscalmente		53.187,48	15.655,21
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>		<b>17.507,78</b>	<b>9.709,23</b>
Tasa de Impuesto		22%	22%
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>		<b>3.851,71</b>	<b>2.136,03</b>
Saldo del Anticipo impuesto Renta del ejercicio corriente		11.603,04	11.627,00
Gasto de Impuesto a la Renta reconocido en los resultados	U.S.\$	11.603,04	11.627,00

Los registros contables de INMOBILIARIA EIM CA-IEMC A. no han sido fiscalizados. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

**INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA**  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**13 Deuda a Largo Plazo**

Al 31 de Diciembre, los proveedores comerciales consistían de lo siguiente:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Otras Cuentas por Pagar	U.S.\$	2.589,63	2.589,63

**14 Beneficios a Empleados Largo Plazo**

Al 31 de Diciembre los beneficios a Empleados a largo plazo consistían de lo siguiente:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bonificación por desahucio	U.S.\$	1.689,81	1.454,48
Jubilación Patronal		590,00	790,18
<b>Total</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>2.279,81</b>	<b>2.244,66</b>

**14.1 Bonificación por Desahucio**

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador,

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al principio del año	U.S.\$	1.454,48	1.275,86
Reclasificación Saldos 2012		-	-554,86
Costos de los servicios del período corriente		315,00	733,48
Ajuste al costo registrado		-79,67	-
<b>Saldo al fin del año</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>1.689,81</b>	<b>1.454,48</b>

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14.2 Jubilación Patronal

De acuerdo con el Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al principio del año	U.S.\$	790,18	906,23
Reclasificación Saldos 2012		-	-357,23
Costo de los servicios del período corriente		303,00	241,18
Ajuste al costo registrado		<u>-503,18</u>	<u>-</u>
Saldo al fin del año	U.S.\$	<u>590,00</u>	<u>790,18</u>

#### 15 Patrimonio

##### 15.1 Capital Social

Durante los años 2014 y 2013 la compañía mantuvo el mismo Capital Social en \$ 800.00

		<u>Número de acciones</u>	<u>Capital en Acciones</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2013		<u>10,000</u>	<u>800.00</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	U.S.\$	<u>10,000</u>	<u>800.00</u>

##### 15.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

## INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 15.3 Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### 16 Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como siguen:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos provenientes de arriendos de departamentos y restaurantes	U.S.\$	<u>160.037,71</u>	<u>157.135,50</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>160.037,71</u>	<u>157.135,50</u>

#### 17 Costos y Gastos por su naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos de Administración y Ventas	U.S.\$	<u>195.267,79</u>	<u>162.113,40</u>

**INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

El detalle de gastos por beneficios a los empleados fueron como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y Salarios	U.S.\$	17.595,28	17.732,90
Beneficios Sociales		2.862,68	2.837,16
Aportes al IESS		3.551,09	3.711,49
Beneficios a largo plazo		618,00	974,66
	U.S.\$	<u>24.627,05</u>	<u>25.256,21</u>

El detalle de gastos de depreciaciones y amortizaciones fue como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depreciación de propiedades, planta y equipo	U.S.\$	58.740,90	57.666,17

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y salarios que gravan IESS	U.S.\$	17.595,28	17.732,90
Beneficios a los Empleados		2.862,69	2.837,16
Aportes al IESS		3.551,09	3.711,49
Consumos de suministros		2.021,15	2.847,45
Honorarios y servicios profesionales		11.809,36	8.855,53
Servicio de Transporte		-	92,00
Provisión por Jubilación		303,00	241,18
Provisión por Desahucio		315,00	733,48
Depreciaciones y amortizaciones		58.740,90	57.666,17
Mantenimiento y Reparaciones		48.686,40	13.274,78
Servicios básicos		4.337,17	3.741,82
IVA que se carga al gasto		4.210,03	4.720,82
Comisiones		15.271,29	14.964,00
Impuestos, Contribuciones y Otros		14.636,33	20.830,02
Pagos por otros servicios		10.928,10	9.864,60
TOTAL	U.S.\$	<u>195.267,79</u>	<u>162.113,40</u>

**INMOBILIARIA IEM C.A-IEMCA**  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**18 Ingresos y Gastos Financieros**

Los ingresos y gastos financieros fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos Financieros		
Otros Ingresos- Provisión jubilación patronal y desahucio	457,44	
Otros ingresos	<u>53,37</u>	
<b>TOTAL</b>	<b>510,81</b>	
Gastos Financieros:		
Servicios bancarios	960,43	968,08

**19 Hechos Ocurridos después del Período sobre el que se informa**

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de enero del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación

**20 Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 han sido emitidos el 31 de enero del 2015 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación el 14 de Abril del 2015.