

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1. INFORMACION GENERAL

Entidad

La Compañía fue constituida como INMOBILIARIA INMODEGFER S. A., el 4 de enero de 1994 en Manta e inscrita en el registro mercantil el 7 de diciembre del mismo año. Mediante escritura pública autorizada por la notaría Primera del Cantón Manta, con un capital suscrito de US\$46,057.

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1 Base de Preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido al efecto de la revaluación de la propiedad, mobiliario y equipo indicada en las notas 7 y 2.8 a partir del 2015 la Compañía deberá implementar las Normas Internacionales de Información Financiera en la elaboración de sus estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Continuación)

2.4 Cuentas por cobrar comerciales

Cuentas por cobrar comerciales son importes debidos por clientes por ventas de bienes y servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

2.5 Propiedad, mobiliario y equipo

i) Medición en el momento del reconocimiento

La propiedad, mobiliario y equipo se contabiliza por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. El costo también puede incluir ganancias o pérdidas por coberturas calificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de propiedad, mobiliario y equipo traspasadas desde el patrimonio neto.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Las vidas útiles estimadas de la propiedad, mobiliario y equipo son las siguientes:

<u>Descripción del bien</u>	<u>Porcentajes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	5%	20
Instalaciones	10%	10
Piscinas-Camaroneras	5%	20

ii) Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, los buques son presentados a su valor revaluado menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de la propiedad, mobiliario y equipo se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedad, mobiliario y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de la propiedad, mobiliario y equipo es registrada en resultados.

En febrero de 2015 un perito calificado por la Superintendencia de Compañías realizó la revalorización de la propiedad, mobiliario y equipo, cuyo costo histórico al 31 de diciembre del 2014, antes de la valuación, ascendía a US\$1,663,195 y la depreciación acumulada US\$150,531. El superávit por el avalúo de US\$28,807,381 fue registrado en la cuenta Reserva por revaluación de Propiedad, mobiliario y equipo. Véase Nota 7 y 14.2.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Continuación)

El saldo de revaluación de propiedad, mobiliario y equipo incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de la propiedad, mobiliario y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

iii) Retiro o venta de la propiedad, mobiliario y equipo

Las ganancias y pérdidas por la venta de la propiedad, mobiliario y equipo se calcula comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultado integral.

Cuando se venden activos revalorizados, los importes incluidos en otras reservas se traspasan a reservas por ganancias acumuladas.

Cuando el valor en libro de un activo de propiedad, mobiliario y equipo excede su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan la propiedad, mobiliario y equipo 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, 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.

2.7 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Continuación)

2.8 Impuestos corrientes

El gasto por impuesto del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró 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. Para el año 2015 el anticipo determinado de impuesto a la renta es de US\$9,029.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se establece el 22% de impuesto a la renta para las sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas.

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.

2.9 Beneficio a los empleados

2.9.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficio sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a la política internas establecidas por la Compañía.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Continuación)

2.10 Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

En el año 2014 la Compañía realizó una provisión para trabajadores de US\$1,559, véase Notas 10 y 15.

2.11 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.12.1 Ingresos relacionados con la operación

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes arrendados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

Los ingresos ordinarios se reconocen en los resultados cuando, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones.

Durante el año 2014 los ingresos generados por el arrendamiento de bienes inmuebles ascendieron a US\$96,600.

2.12.2 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Estimados y criterios contables críticos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Continuación)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

a) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

b) Reconocimiento de ingresos

La compañía ha reconocido ingresos por el valor US\$96,600 por el arrendamiento de bienes inmuebles facturados y entregados a sus distintos clientes en el año 2014.

4. CALIDAD CREDITICIA DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía utiliza un sistema de evaluación crediticia para las contrapartes de sus activos financieros, que considera las siguientes situaciones:

- a) La existencia de dificultades financieras significativas de las contrapartes.
- b) La probabilidad de que la contraparte entre en quiebra o reorganización financiera.
- c) La falta de pago se considera un indicador de que el activo financiero se ha deteriorado.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos (i)	2,656	24,250
	<u>2,656</u>	<u>24,250</u>

(i) Corresponde a cuenta corriente en el Banco Pacífico la cual no genera intereses.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Continuación)

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**6.1 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Composición:

	31 de diciembre	
	2014	2013
<u>Cientes locales</u>		
Lucía Del Pilar Fernández Avellaneda	11,500	7,917
De Genna Fernández Aldo	7,900	41,106
Ginno Andrés De Genna Fernandez	7,900	-
	<u>27,300</u>	<u>49,023</u>

El análisis de antigüedad de estos clientes, se detallan a continuación:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Por vencer	27,300	4,400
Vencido:		
1 a 30 días	-	4,400
31 a 60 días	-	4,400
61 a 90 días	-	2,317
Más de 90 días	-	33,506
	<u>27,300</u>	<u>49,023</u>

No se tiene un análisis de las cuentas por cobrar comerciales que han sufrido deterioro del valor a nivel individual que se encuentran en dificultades económicas.

6.2 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	31 de diciembre	
	2014	2013
<u>Cuentas por cobrar no comerciales</u>		
Anticipos proveedores locales	341,517	316,968
Impuestos (i)	1,033	1,069
Otros	-	12,000
Total	<u>342,550</u>	<u>330,037</u>

(i) Este valor corresponde a crédito tributario de periodos anteriores.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Continuación)****7. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO**

Composición y movimiento:

	Terrenos	Obras en curso	Edificios	Instalaciones	Piscinas - camarónera	Total
Costo, o valor razonable:						
Al 1 de enero de 2013	791,180	-	653,782	222	-	1,445,184
Adiciones	71,760	109,390	146,473	-	-	327,623
Ajuste y/o reclasificación	-	(109,390)	-	-	109,390	-
Al 31 de diciembre de 2013	862,940	-	800,255	222	109,390	1,772,807
Adiciones	-	-	-	-	13,767	13,767
Revaluó (1)	28,219,661	-	587,720	-	-	28,807,381
Al 31 de diciembre de 2014	29,082,601	-	1,387,975	222	123,157	30,593,955
Depreciación:						
Al 1 de enero del 2013	-	-	(73,945)	(155)	-	(74,100)
Cargo por depreciación del año	-	-	(34,980)	(22)	(899)	(35,901)
Al 31 de diciembre 2013	-	-	(108,925)	(177)	(899)	(110,001)
Cargo por depreciación del año	-	-	(41,606)	(23)	(5,814)	(47,443)
Al 31 de diciembre 2014	-	-	(150,531)	(200)	(6,713)	(157,444)
Importe neto en libros:						
Al 31 de diciembre 2013	862,940	-	691,330	45	108,491	1,662,806
Al 31 de diciembre 2014	29,082,601	-	1,237,444	22	116,444	30,436,511

8. INVERSIONES EN ACCIONES

La Compañía mantiene Inversiones en acciones, en el proyecto inmobiliario Manta Business Center con una participación del 20% que equivale a US\$500,000, actualmente se han realizado pagos sobre esta inversión de US\$425,111.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantiene un saldo por pagar a sus proveedores locales de US\$4,588 (año 2013: US\$13,523) que corresponde principalmente a Municipio de Manta por US\$3,562.

El detalle de la antigüedad de las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre es el siguiente:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Continuación)

Locales	31 de diciembre	
	2014	2013
Vencidos	4,588	13,189
Por vencer		
1 a 30 días	-	334
	<u>4,588</u>	<u>13,523</u>

10. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Sueldos y salarios	28	45
Beneficios sociales (i)	1,417	1,034
Participación de trabajadores	1,559	-
IESS - Aportes	152	141
	<u>3,156</u>	<u>1,220</u>

(i) Incluyen las provisiones realizadas por la Compañía para el pago del décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones y fondo de reserva.

11. IMPUESTO A LA RENTA**11.1 Conciliación del resultado contable-tributario**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2014 y 2013 fueron los siguientes:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	8,835	(2,581)
Más (menos) partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	157	2,147
Utilidad gravable	<u>8,992</u>	<u>(434)</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>1,978</u>	<u>-</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (i)	<u>8,211</u>	<u>6,563</u>

(i) Véase Nota 2.8

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Impuesto a la renta causado	8,211	6,563
Menos		
(-) retenciones en la fuente del periodo	-	(36)
(-) crédito tributario renta de años anteriores	(1,069)	(1,465)
(-) anticipo pagado	(8,175)	(6,131)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(1,033)</u>	<u>(1,069)</u>

11.2 Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la tasa efectiva de impuesto a la renta fue:

	2014	2013
Utilidad (pérdida) antes de provisión para impuesto a la renta	8,835	(2,581)
Impuesto a la renta corriente	1,978	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	8,211	6,563
Tasa efectiva de impuesto (i)	<u>22.39%</u>	<u>0.00%</u>

(i) Durante el año 2013 la Compañía no calculó la tasa efectiva debido a que no generó base gravable.

Durante el año 2014 y 2013, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Tasa impositiva legal	22%	0.00%
Incremento por gastos no deducibles	0.39%	0.00%
Tasa impositiva efectiva	<u>22.39%</u>	<u>0.00%</u>

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Continuación)

14.2 Reserva de valuación

El saldo de la reserva proveniente de la revaluación de propiedades, mobiliario y equipo, puede ser transferido a resultados acumulados, a medida que el activo sea utilizado por la entidad; éste se mantendrá, según corresponda, en la cuenta "Reserva por revaluación de propiedades, mobiliario y equipo", creada para el efecto, salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

14.3 Resultados acumulados -- por aplicación 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 podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico conluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Composición:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Sueldos y beneficios sociales	11,896	10,577
Mantenimientos varios	908	200
Materiales varios	2,431	505
Impuestos y contribuciones	9,822	19,806
Servicios públicos	2,428	1,882
Servicios prestados	7,965	2,515
Depreciaciones	47,443	35,901
Participación a los trabajadores	1,559	-
Otros	2,473	4,355
	<u>86,925</u>	<u>75,741</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de mayo de 2015) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía; pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.