

INMOBILIARIA SANTA DANIELA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA SANTA DANIELA S.A., se constituyó el 30 de septiembre de 1982, mediante escritura pública celebrada ante la Notaría Décimo Tercera del Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García e inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil el 19 de noviembre de 1982, con el objeto de dedicarse a los servicios relacionados en actividades de arrendamiento, usufructo de bienes inmuebles, urbanos y rústicos.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION.- La Compañía, mantiene sus registros contables en dólares de E.U.A., moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al cierre del año 2015 y con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales en términos generales coinciden con los principios internacionales de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.- El estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, fue previamente elaborado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad y fue convertido a Normas Internacionales de Información Financiera en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, por lo tanto los estados financieros de la Compañía por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 recoge la aplicación de dichas normas.

La preparación del estado de situación financiera bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados. También exigen a la Administración de la Compañía, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Como resultado de la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera, se produjo un incremento en el patrimonio de los accionistas por 1.192.238,66.

Durante el año en curso, hubo modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y que serán efectivas a partir del 1 de enero de 2015 o posteriormente, las cuales no tuvieron impacto en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía debido a que no son aplicables para los mismos.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES.- La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, requiere que la Administración de la Compañía 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 de la Compañía, 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.

RESERVA DE CAPITAL.- La reserva de capital, corresponde al saldo de la reserva por revalorización del patrimonio que la Compañía mantenía al 31 de diciembre de 1999, más el efecto neto de la reexpresión monetaria integral hecha por la Compañía al 31 de marzo de 2000, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes a la fecha de este informe. El saldo acreedor de la reserva de capital solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el 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.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTE DE NIIF.- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. El saldo solo 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.

RESERVA LEGAL.- De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA.- El impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible. 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. Se reconoce como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

PRECIOS DE TRANSFERENCIA.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a 15.000.000,00, están obligados a presentar el estudio de precios de transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

PROVISIONES.- Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES.- De acuerdo a las disposiciones establecidas en el código de trabajo, la participación del personal en las utilidades, se calcula mediante la tasa aplicable a las utilidades gravables.

ACTIVOS FINANCIEROS.- Los activos financieros actuales se clasifican como cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros. Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable. Posteriormente, los activos financieros son razonables a su costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros 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.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados integral.

La Compañía dará de baja en cuentas de activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por cobrar no incluyen una provisión para cartera de dudosa recuperación, debido a que las ventas de la Compañía se realizan para ser cobradas en períodos cortos de tiempo.

PASIVOS FINANCIEROS.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen intereses o cuando los términos no incluyen intereses, pero sí plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

PROPIEDADES.- Las propiedades están registradas al costo de adquisición 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 de la Compañía.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimiento, que no extienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurren.

Los valores contables originales y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse propiedades. Los resultados por retiros se incluyen en el estado de resultados.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, usando el método de la línea recta.

El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final del año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades, están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si hubieren.

Los terrenos se registran de forma independiente de las instalaciones y se entiende que tiene una vida útil infinita y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

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 hubieren 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 su recuperación de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.

El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

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.

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 el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.- Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

COSTOS Y GASTOS.- Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registra en los períodos con los cuales se relacionan.

COMPENSACION 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 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 un 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. BANCO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantiene dinero en depósitos en una cuenta bancaria en un banco local, los fondos son de libre disponibilidad.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>31-DIC-2015</u>	<u>31-DIC-2014</u>
Anticipos	1.815.000,00	456.300,61
Impuestos	90.193,84	63.156,63
	<u>1.905.193,84</u>	<u>519.457,24</u>

5. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades al 31 de diciembre de 2015 y 2014, consistían en:

	Saldos al 31 de diciembre de 2014	Movimiento a diciembre de 2015	Saldos al 31 de diciembre de 2015	Vida útiles estimadas (años)
Terrenos	612.270,00	(289.307,08)	322.962,92	
Instalaciones	1.053.720,12	359.086,68	1.412.806,80	20
Total de propiedades, costo	1.665.990,12	69.779,60	1.735.769,72	
Menos – Depreciación acumulada	187.621,47	60.166,98	247.788,45	
Total de propiedades, neto	1.478.368,65	9.612,62	1.487.981,27	

En el rubro de Inversiones no corrientes en Subsidiarias registra el siguiente movimiento al VPP

	Debe	Haber
INVERSIONES NO CORRIENTES EN SUBSIDIARIAS		
KRONSA A C. LTDA.	399.00	
EXICENTRO S.A.	400.00	
DARDINSA S.A.	196.00	
PORTABIESA S.A.	799.96	
INMOBILIARIA CARAMA S.A. CIVIL		
<u>Patrimonio</u>		
Resultados acumulados		1,794.96
Total	1,794.96	1,794.96

Para registrar inversiones en subsidiarias al valor del costo, al 31-12-2015

	Debe	Haber
AJUSTE DE VPP EN INVERSIONES NO CORRIENTES EN SUBSIDIARIAS		
Ajuste acumulado al VPP de KRONSA A C. LTDA.	87,177.51	
Ajuste acumulado al VPP de EXICENTRO S.A.	56,895.50	
Ajuste acumulado al VPP de DARDINSA S.A.	433,808.76	
Ajuste acumulado al VPP de PORTABIESA S.A.	22,112.89	
Ajuste acumulado al VPP de INMOBILIARIA		

CARAMA S.A. CIVIL

Patrimonio

Otros Resultados Integrales 530,051.55

Otros ingresos

Ganancia por medición de inversiones en asociadas 69,943.11

Para registrar inversiones en subsidiarias al valor patrimonial proporcional.

Total 599,994.66 599,994.66

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por pagar consistían en:

	<u>31-DIC-2015</u>	<u>31-DIC-2014</u>
Proveedores	993.000,00	256.807,94
Préstamos	510.732,62	-
Participación de trabajadores	78.662,85	41.544,49
Impuestos	57.656,19	51.792,13
Otros	598,60	-
	<u>1.640.650,26</u>	<u>350.144,56</u>

En el rubro de impuestos por pagar, se incluye la respectiva provisión de impuesto a la renta del año 2015 por 52.584,34. En el rubro de participación de trabajadores se incluye las provisiones de los años 2015 y 2014 por 37.118,36 y 41.544,49, respectivamente.

7. CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y PAGADO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social, suscrito y pagado, consistía en:

	<u>31-DIC-2015</u>	<u>31-DIC-2014</u>
Santa Daniela S.A.	799,96	799,96
Akar Andrea	0,04	0,04
	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>

El capital social, suscrito y pagado corresponde a 800 acciones ordinarias y nominativas de 1,00 cada una.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la alta gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de posibles riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

RIESGO EN LAS TASAS DE INTERES.- Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Administración, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

RIESGO DE TIPO DE CAMBIO.- El riesgo de tasas de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de cambio.

La exposición de la Compañía al riesgo de tasas de cambio se relaciona principalmente con determinadas operaciones con proveedores del exterior, sin embargo las principales operaciones de la Compañía se realizan en dólares de E.U.A., moneda de curso legal en el Ecuador, por lo tanto, los efectos de variaciones de tipo de cambio en los estados financieros no son significativos.

RIESGOS DE CREDITO.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

El riesgo de crédito surge del depósito en instituciones bancarias, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

La Compañía mantiene cuentas por cobrar y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguno en particular.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesta la Compañía representa el valor en libros de los activos financieros.

RIESGO DE LIQUIDEZ.- La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la Administración para financiar las operaciones de la Compañía y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

RIESGO DE CAPITAL.- La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

9. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No existen activos y pasivos contingentes que la Administración de la Compañía los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

10. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de nuestro informe, 15 de junio de 2016, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

12. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS

Con relación a lo establecido en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, así como en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores a través de la resolución SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014 y publicada en el Registro Oficial 292 del 18 de julio de 2014 y de la resolución SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la misma institución el 4 de junio de 2015 y publicada en el Registro Oficial 521 del 12 de junio de 2015, debemos observar

que durante el año 2015, la Compañía no pudo contar con el respectivo Oficial de Cumplimiento y el código de registro, por lo tanto no fue posible verificar lo establecido en la referida ley y resoluciones mencionadas, principalmente en lo concerniente al manual de prevención y a sus políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como la adopción de medidas de control apropiadas y suficientes y finalmente lo relacionado al informe anual del resumen de las operaciones inusuales o injustificadas y los reportes mensuales establecidos en la citada ley.

Sin embargo hasta la emisión de nuestro informe, 15 de junio de 2016, tuvimos conocimiento que la Compañía presentó ante la Unidad de Análisis Financiero, la respectiva solicitud de código de registro, cuyo proceso hasta el momento indicado, se encontraba aún pendiente de conclusión o resolución.