

***INMOGRENZ S.A.***

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**Contenido Página**

Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	
Estado de resultado integral	
Estado de cambios en el patrimonio	
Estado de flujos de efectivo	
Notas a los estados financieros	

**Abreviaturas**

NIC Normas Internacionales de Contabilidad	
NIIIF Normas Internacionales de Información Financiera	
CINIIF Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera	
SRI Servicio de Rentas Internas	
FV Valor razonable (Fair value)	
US\$ U.S. dólares	

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de  
**INMOGRENZ S.A.**

### **1. De nuestra auditoría**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOGRENZ S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **2. Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

La Administración de INMOGRENZ S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF mediante resoluciones N°. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, y SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2009.

La Gerencia es responsable también de la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas y sobre la realización de estimaciones financieras que sean razonables.

### **3. Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el personal total de la compañía alcanza 1 Directivo.

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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### **4. Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de *INMOGRENZ S.A.*, al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIFF.

#### **5. Asunto de énfasis**

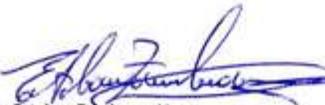
Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2014 ya han sido trabajados bajo NIFF, para fines comparativos presentamos también los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2013.

  
Eco. Patricio Jaramillo B.  
AUDITOR EXTERNO  
RNAE-SC-0771

INMOGRENZ S.A

Activo	Referencia a Notas	2.014	2.013
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	34.395	61.599
<b>ACTIVOS EXIGIBLES</b>			
Cuentas por cobrar		1.000	700
Cuentas por Liquidar	2	8.565	24.227
Impuestos Anticipados	3	110.520	81.879
Gastos Anticipados		2.000	
		<b>122.085</b>	<b>106.805</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>			
Construcciones en Curso	4	142.732	103.238
Terrenos		1.003.350	1.003.350
Edificios		565.971	565.971
- Depreciaciones acumuladas		( 396.256)	( 367.958)
		<b>1.315.796</b>	<b>1.304.601</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.472.276</b>	<b>1.473.005</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores		1.352	1.352
Obligaciones Laborales e IESS		12.052	14.800
Impuestos y contribuciones		5.105	6.559
Otras cuentas por pagar	5	163.985	167.875
Obligaciones Tributarias		-	84
<b>Total del pasivo</b>		<b>182.494</b>	<b>190.670</b>
<b>Patrimonio</b>			
PATRIMONIO (véase estado adjunto)	6	1.289.782	1.282.335
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.472.276</b>	<b>1.282.335</b>

(Las notas explicativas son parte integrante de este informe)

  
 Ing. Esteban Zambrano Varea  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 CPA. Cecilia Puente Jara  
 CONTADORA  
 Registro N° 3707  
 RUC : 1702405240001

**INMOGRENZ S.A**

	Referencia a Notas	2.014	2.013
Ingresos por Arriendos		391.210	391.200
<b>Total Ingresos</b>		<b>391.210</b>	<b>391.200</b>
Gastos operacionales			
De Administrativos		(22.251)	(19.512)
Generales		(365.480)	(340.309)
<b>Total Gastos Operacionales</b>	7	<b>(387.731)</b>	<b>(359.821)</b>
Utilidad en operación		3.480	31.379
(+/-) Ingresos y Gastos financieros			(601)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b><u>3.480</u></b>	<b><u>30.778</u></b>

(Las notas explicativas son parte integrante de este informe)

  
 Ing. Esteban Zambrano Valera  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 CPA. Cecilia Puente Jara  
 CONTADORA  
 Registro N° 3707  
 RUC : 1702405240001

INMOGRENZ S.A

	Referencia a Notas	2.014	2.013
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		<b>3.681</b>	<b>105.867</b>
Efectivo recibido de clientes		391.200	419.786
Efectivo pagado a proveedores		(387.530)	(313.318)
Otros ingresos, y egresos netos		10	(601)
<b>Flujo del efectivo por actividades de inversión:</b>		<b>(30.885)</b>	<b>(89.395)</b>
Mejora de Activos Fijos		(30.885)	(89.395)
<b>Flujo del efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
<b>Incremento/Disminucion del efectivo durante el año</b>		<b>(27.204)</b>	<b>16.472</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año</b>		<b>61.599</b>	<b>45.127</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>		<b>34.395</b>	<b>61.599</b>

(Las notas explicativas son parte integrante de este informe)

  
 Ing. Esteban Zambreno Varea  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 CPA. Cecilia Puente Jara  
 CONTADORA  
 Registro N° 3707  
 RUC : 1702405240001

INMOGRENZ S.A.

	Capital social	Reserva legal	Resultado Adopcion NIIF	Reserva de capital	Utilidades Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Utilidad Ejercicio	Total
Saldos al 1° de enero del 2014	804	402	1.004.956	83.048	162.347		30.778	1.282.335
Reclasificación de cuentas						2.000		2.000
Amortización de pérdidas						(2.000)		(2.000)
Resolución de Junta General	-	-			34.746		(30.778)	3.968
Utilidad neta del año	-	-					3.480	3.480
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>804</b>	<b>402</b>	<b>1.004.956</b>	<b>83.048</b>	<b>197.093</b>	<b>-</b>	<b>3.480</b>	<b>1.289.782</b>

(Las notas explicativas son parte integrante de este informe)

  
 Ing. Esteban Zambrano Varea  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 CPA. Cecilia Puente Jara  
 CONTADORA  
 Registro N° 3707  
 RUC : 1702405240001

**INMOGRENZ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

**1. OPERACIONES**

El 23 de mayo de 1991 se constituye la compañía INMOGRENZ S.A., mediante resolución N° 1114 de la Superintendencia de Compañías.

Tiene por objeto social el negocio inmobiliario, pudiendo comprar, vender, permutar, administrar o arrendar inmuebles propios o ajenos de personas naturales o jurídicas, inclusive de bienes muebles; representar a empresas nacionales o extranjeras que se dediquen al mismo objeto, en general podrá celebrar todos los actos o contratos permitidos por las leyes ecuatorianas; importar todos los equipos, insumos y maquinarias que se requieran para cumplir el objeto social.

La Compañía es de nacionalidad ecuatoriana, tiene un plazo de duración de 50 años, esto es hasta el 23 de Mayo del año 2038; y para su funcionamiento tiene los siguientes números de identificación y registros:

Registro Único de Contribuyentes - RUC: 1791147286001

Número Patronal en el IESS: 33.61.3052, y registrado en historia laboral

Los nombramientos de administradores tienen vigencia de cinco años, a partir del 13 de Abril del 2010, fecha de Registro Mercantil para el Gerente, con fecha 04 de enero del 2013, se nombró Presidente según Junta General de Accionistas, inscrito el 15 de abril del 2013 número de repertorio 12590 y de inscripción 5265.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme al periodo en que son presentados.

**2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros de INMOGRENZ S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013 con los respectivos, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

**2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días, por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

**2.3 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar corresponden a los valores que los clientes adeudan a la empresa y que en ningún caso exceden de los 90 días y se determina que todas son cobrables por lo cual no se han determinado plazos ni tasas para la incobrabilidad.

**2.4 Impuestos**

El manejo de los impuestos está de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno que es manejada por el SRI

**INMOGRENZ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

corresponden a las retenciones en la fuente que son utilizadas por la Compañía en la liquidación del Impuesto a la renta, y los impuestos por pagar corresponden a los valores de Impuesto a la renta retenido e IVA retenido que son liquidados mensualmente en su correspondiente declaración.

En cuanto al pago del Impuesto a la Renta del 2014 se determina cancelar el 22% de las Utilidades después de la participación de trabajadores.

## 2.5 Propiedades, planta y equipo

### 2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento inicial

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo 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 y las correspondientes depreciaciones.

### 2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, en caso de existir. 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, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El valor significativo de los activos fijos corresponden a Terrenos que es un activo que no se deprecia, además los valores invertidos para mantenimiento y reparación se cargan a gastos en el momento de incurrir en ellos, mientras que los valores importantes son capitalizados.

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

ITEMS	Depreciación (en porcentaje)
Equipo de computación	33.33%
Equipo de oficina	10.00%
Muebles y enseres	10.00%
Edificios	5.00%

### 2.5.4 Deterioro del valor de propiedades, planta y equipo

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus propiedades, planta y equipo a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, a no ser que su valor sea significativo y amerite colocarlo en el activo.

**INMOGRENZ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

2.6 Beneficios a empleados

2.6.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (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 periodo, realizadas por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado.

2.6.2 Provisión de Beneficios sociales

La Compañía reconoce un pasivo como provisión de los beneficios sociales que reconoce el IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), y las disposiciones vigentes en el código de Trabajo.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan 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. El único ingreso que obtiene la empresa es por el arriendo de sus instalaciones.

2.8 Costos y Gastos

Los 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 haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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 periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

4. 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 (27 de marzo del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

5. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y fue presentados y aprobados por la asamblea el 21 de abril del 2015.

**INMOGRENZ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Caja	7,16	7,28
Banco Del Pacífico cta. Cte. 376076-5	24.853,16	44.564,00
Banco del Pacífico, cta., de integración de capital	0	326,00
Fondos rotativos	9.534,30	16.701,28
<b>Total Efectivo y sus equivalentes</b>	<b>34.394,62</b>	<b>61.598,56</b>

- (1) Comprenden saldos mantenidos en efectivo que sirven para cancelar pequeños rubros inesperados y el saldo de la cuenta corriente en el Banco Pacífico y el Fondo Rotativo para diferentes rubros.

2. CUENTAS POR LIQUIDAR –

Los valores de este rubro al 31 de diciembre, comprende:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2.014</b>	<b>2.013</b>
Ctas. Por liquidar Provi Aceros	447,05	447,05
Ctas. Por liquidar Guillermo Robles	593,78	593,78
Ctas. Por liquidar Gonzalo Guerrero	467,70	468,00
Ctas. Por Liquidar Arq. José Mena	600,00	600,00
Ctas. Por Liquidar Daniel Latacunga	0,00	85,87
Ctas. Por Liquidar Suntaxi Carlos	500,00	2.800,00
Ctas. Por Liquidar Daniel Latacunga	550,00	550,00
Ctas. Por liquidar Marcelo Achig	0,00	14.855,00
Ctas. Por liquidar Wilson Escorza	0,00	3.065,00
Ctas. Por liquidar Daniel Cárdenas	5.406,74	761,54
<b>Total Cuentas por liquidar</b>	<b>8.565,27</b>	<b>24.227,24</b>

- (1) Corresponde a los valores pendientes por liquidar por diferentes compras o servicios prestados.

**INMOGRENZ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Diciembre 31,	2 014	2 013
Pagos Anticipados Impuesto Renta	110.519,54	87.023,07
<b>Total Impuestos Anticipados</b>	<b>110.519,54</b>	<b>87.023,07</b>

(1) Corresponde a los valores de retenciones en la fuente que nos hacen por concepto de arriendo.

4. ACTIVOS FIJOS

Diciembre 31,	2 014	2 013
Terreno	165.968,00	165.968,00
Terreno (2)	837.381,78	837.381,78
SUMAN	1.003.349,78	1.003.349,78
Edificios	565.970,57	565.970,57
Construcciones en curso	142.731,88	103.238,34
	1.712.052,23	1.672.558,69
(-) Depreciación acumulada	-396.256,16	-367.957,63
<b>Total Neto Activos Fijos</b>	<b>1.315.796,07</b>	<b>1.304.601,06</b>

(1) Corresponde a los valores de los bienes muebles e inmuebles que le pertenecen a la empresa.

**INMOGRENZ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

5. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014, este rubro está compuesto por las siguientes cuentas:

31 de Diciembre.....	2014	2013
María Eugenia Guerrón	21.216	14.216
Diamantina Ruiz	28.071	21.071
Bugaboo Cia. Ltda.	41.853	54.407
Francisco Guerrero	0	0
Susana Letort	11.361	18.361
Esteban Zambrano	26.837	26.021
Inmobiliaria La Bretaña	24.907	32.761
Garantía arriendos	789	789
Cecilia Puente Jara	0	248
(proveedor) Erazo Vilklacres Eduino	986	985
(proveedor) seteco	241	241
(proveedor) Varios	126	126
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>156.387</b>	<b>169.227</b>

(1) Son valores que se deben cancelar a los proveedores.

6. PATRIMONIO

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros al 31 de diciembre del presente año:

31 de Diciembre .....	2014	2013
Capital Social	804	804
Reserva Legal	402	402
Resultados por adopción NIIF	1.004.956	1'004.956
Reserva de Capital	83.048	83.048
Resultados Acumulados	197.093	162.347
Utilidad del Ejercicio	3.480	30.778
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.289.782</b>	<b>1'282.335</b>

(1) Corresponde a los rubros que la empresa tiene a su favor ya sea por los aportes que los socios tuvieron que realizar o por los resultados que los diferentes periodos han arrojado conjuntamente con las diferentes Reservas obtenidas.

**INMOGRENZ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

7. **COSTOS Y GASTOS:**

Los valores erogados del 1 de enero al 31 de diciembre del presente año son los siguientes:

31 de Diciembre.....	2014	2013
Sueldos y salarios	10.800	10.800
Aporte Patronal	2.225	1.312
Fondo de reserva	1.525	900
Otros gastos y beneficios	7.500	6.500
Donaciones	2.400	1.200
12% IVA que se carga al gasto	29.310	28.974
Honorarios	282.931	257.225
Impuestos y contribuciones	7.983	15.237
Depreciaciones	28.299	28.299
Mantenimiento y reparaciones	1.831	100
Movilización y transporte	89	184
Suministros y gastos de oficina	1.068	825
Procesamiento y Elaboración Contabilidad	9.000	8.100
Varios	570	165
Amortizaciones	2.000	-
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>387.530</b>	<b>359.821</b>

8. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de marzo del 2015) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

*Carolina Quintana*  
 ...