

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1 - Actividad

El objeto social principal de la Compañía es la compra venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles y en general el desarrollo de actividades propias de una empresa inmobiliaria.

De acuerdo a sus estatutos, igualmente puede realizar la adquisición de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías, pudiendo intervenir en la fundación o aumento de capital de otras sociedades de cualquier clase; así también a la prestación de servicios de asesoría en los campos inmobiliario, mercadeo y comercialización interna y externa; fomentar y desarrollar centros comerciales, ciudades de las vacaciones, parques industriales y de recreación.

Además puede realizar diversas actividades según consta en sus estatutos, mediante actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación y revelación

Los Estados Financieros adjuntos de INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2014 y 31 de Diciembre del 2013, los Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (Dólar Estadounidense).

Estimaciones y Supuestos Significativos

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectan a los Activos, Pasivos, Ingresos, Costos y Gastos, presentados en los Estados Financieros. La Gerencia necesariamente efectúa juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros bajo NIIF.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y supuestos se presentan a continuación:

Estimación de Vidas Útiles de Propiedad, Planta y Equipo.- La Gerencia revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual, considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo.- La Compañía estima que a Diciembre del 2014 no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la Propiedad, Planta y Equipo. Sobre una base anual y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Administración efectuará las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende principalmente a los saldos bancarios sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Propiedad, Planta y Equipo

Los Inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y el Vehículo está valorizado al costo de adquisición, el valor de los Activos están rebajados por su depreciación acumulada.

La Propiedad, Planta y Equipo se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución de su costo entre los años de vida útil estimada de los activos.

Baja de Propiedad, Planta y Equipo.- Estos Activos pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de Propiedades, Planta y Equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

d) 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 de ingreso pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el cobro. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de las ventas de servicios se reconocen cuando los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

e) Gastos

Los gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente del momento en que se pagan.

f) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

Los aspectos más relevantes en cada categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Cuentas por Cobrar.- Las Cuentas por Cobrar son Activos Financieros no derivados cuyos cobros son fijos, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de los que la Compañía tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo.

La Compañía mantiene en esa categoría: Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.

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.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como Pasivos Financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los Pasivos Financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras 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.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

g) Cuentas por Pagar

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

h) Impuesto a la Renta 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 imposables o deducibles y partidas que nos serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de Impuesto Corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por la Administración Tributaria para cada período.

Nota 3.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Pichincha	31,113	-
Banco Pacífico	500	-
	<u>31,613</u>	<u>-</u>

Al 31 de Diciembre del 2014 no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

Nota 4.- Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
<u>Cuentas por Cobrar Comerciales</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	315,314	422,746
<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>		
Anticipo	16,000	20,700
Otros	3,161	-
	<u>334,475</u>	<u>443,446</u>

La Cartera de la Compañía se refiere a los saldos pendientes de cobro a METALTRONIC S.A. por el arrendamiento de galpones.

Nota 5.- Activos por Impuestos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones en la Fuente	67,297	63,713
IVA Retenido	24,156	63,485
IVA por Cobrar	-	578
N/C Desmaterializadas	-	2,384
	<u>91,453</u>	<u>130,160</u>

Nota 6.- Propiedad, Planta y Equipo

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal c, los inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y el Vehículo está valorizado al costo de adquisición.

Existen cuadros de cálculo de los diferentes Activos Fijos que respaldan el movimiento y depreciación al 31 de Diciembre del 2014.

El detalle resumido se presenta a continuación:

	US\$	
	2014	2013
No Depreciable		
Terrenos	2,454,400	2,454,400
	<u>2,454,400</u>	<u>2,454,400</u>
Depreciable		
Galpones	1,222,496	1,222,496
Vehículos	17,839	-
(-) Depreciación Acumulada	(115,467)	(84,161)
	<u>1,124,868</u>	<u>1,138,335</u>
	<u>3,579,268</u>	<u>3,592,735</u>

La única adquisición que se realizó en el año 2014, corresponde a la compra de un vehículo Chevrolet Aveo.

Nota 7.- Obligaciones Financieras

El saldo que presentaban los Estados Financieros al cierre del año 2013, se refería a los saldos de dos préstamos que la Compañía mantenía contratados con el Banco del Pichincha, los cuales fueron totalmente cancelados en el ejercicio 2014.

Nota 8.- Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2014	2013
Sueldos por Pagar	11,100	34,331
Cuentas Relacionadas	32,400	36,956
Otras Cuentas por Pagar (i)	40,230	97,840
	<u>83,730</u>	<u>169,127</u>

- (i) El saldo al 31 de Diciembre del 2014, corresponde principalmente a obligaciones por pólizas de seguros y al saldo pendiente con Automotores Continental por la compra del vehículo indicado en la Nota 6.

Nota 9.- Pasivos por Impuestos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2014	2013
Retenciones en la Fuente	3,037	96
Retenciones de IVA	3,601	-
Impuesto a la Renta Corriente	53,707	44,046
Ministerio de Finanzas	-	18,147
	<u>60,345</u>	<u>62,289</u>

Nota 10.- Capital Social

La compañía se constituyó con un capital de S/. 48'000.000 (Cuarenta y ocho millones de Suces), mediante Escritura Pública otorgada el 19 de Abril de 1995, ante el Notario del Cantón Quito, Dr. Rubén Darío Espinosa, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 95.1.1.1.1651 del 17 de Mayo de 1995, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de Julio de 1995.

El último aumento de capital para llegar al actual de US\$ 180,000.- (Ciento ochenta mil Dólares), se realizó mediante Escritura Pública celebrada el 20 de Junio del 2008 ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, Dr. Homero López Obando, su inscripción en el Registro Mercantil fue el 18 de Agosto del 2008.

Nota 11.- Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva alcance por lo menos al 50% del Capital Social. Dicha reserva no puede distribirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 12.- Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de la Compañía se refieren específicamente por la facturación del arrendamiento de galpones a la empresa METALTRONIC S.A.

Nota 13.- Gastos de Operación

Del total de los Gastos de Operación, el 58% corresponde a honorarios, también incluye el pago del Impuesto Predial, la Patente Municipal, Seguros de Salud, entre los más importantes.

Nota 14.- Administración de Riesgos Financieros

La estructura de gestión de riesgos tiene como base a la Gerencia de la Compañía, quien es la responsable de identificar y controlar los riesgos de la Empresa.

La Compañía revela como Activos Financieros a Deudores Comerciales, Otras Cuentas por Cobrar y el Efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

Los principales Pasivos Financieros de la Compañía incluyen Cuentas por Pagar Proveedores y Otras Cuentas por Pagar. El objetivo principal de estos pasivos es financiar las operaciones de la Compañía.

Por la naturaleza de sus actividades, los principales riesgos que surgen de los instrumentos financieros son riesgos de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo.

La Administración revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que se resumen a continuación:

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito que mantiene la Compañía puede generarse cuando el único cliente de la Empresa no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con el instrumento financiero.

Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente (flujo de caja). La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a su cliente relacionado.

Nota 15.- Compromisos y Contingencias

A la fecha del presente informe, no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 16.- Hechos Posteriores

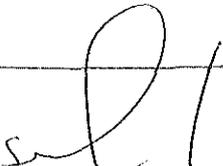
Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes (20 de Abril del 2015), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Nota 17.- Nuevas Disposiciones Tributarias

Con fecha 29 de Diciembre del 2014, en el Suplemento del Registro Oficial No. 405, se expide la "*Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal*" y con fecha 31 de Diciembre del 2014, en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 407 se expide el "*Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal*" cuerpos legales que establecen reformas tributarias a la siguiente normativa:

- Código Tributario
- Ley de Régimen Tributario Interno
- Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador
- Ley para la reforma de las Finanzas Públicas
- Ley de Abono Tributario
- Ley de Minería

- Ley del Anciano
- Ley Orgánica de Discapacidades
- Ley reformativa a la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre.



Sr. Oswaldo Landázuri
GERENTE GENERAL



Sra. Piedad Villacís
CONTADOR GENERAL