INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015

(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, ciudadelas vacacionales, 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 CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2015 y 31 de Diciembre del 2014, los Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esa fechas, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de Diciembre de 2015.

b) Moneda Funcional y de Presentación

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus Notas explicativas, se valoran utilizando la moneda del entorno económico del país, Dólar Americano.

c) Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes

En el Estado de Situación Financiera, las cuentas se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente los saldos con vencimientos igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de los Estados Financieros, y como no corriente los mayores a ese período.

d) Estimaciones y Supuestos Significativos

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Las 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 2015 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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 imponibles o deducibles y partidas que no 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, siendo del 22% para el año 2015.

Nota 3.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

	US$	
	2015	**2014**
Banco Pichincha	947	31,113
Banco Pacífico	1,403	500
	2,350	**31,613**

Al 31 de Diciembre del 2015 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$	
Cuentas por Cobrar Comerciales	**2015**	**2014**
Clientes **(i)**	204,289	315,314
Otras Cuentas por Cobrar		
Anticipo **(ii)**	16,000	16,000
Otros	-	3,161
	220,289	**334,475**

(i) La Cartera de la Compañia se refiere a los saldos pendientes de cobro a METALTRONIC S.A. por el arrendamiento de galpones.

(ii) Corresponde a una Cuenta por Cobrar a la Compañía MTM & SERVICIOS S.A., que proviene de períodos anteriores y que por dificultades de flujo de caja de la Compañía deudora, no se ha podido recaudar el crédito en el tiempo previsto, ante esta situación se efectuó un convenio con las siguientes condiciones:

- Los intereses acumulados desde el 02 de Enero de 2014 hasta el 30 de Junio de 2016, a una tasa del 8% anual por un valor de US$ 3,200.- se recaudarán el 30 de Junio de 2016.
- El capital de US$ 16,000.- más los intereses del período del 01 de Julio al 31 de Diciembre de 2016, se recaudará el 31 de Diciembre de 2016.

Nota 5.- Activos por Impuestos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	US$	
	2015	**2014**
Retenciones en la Fuente	65,396	67,297
IVA Retenido	30,339	24,156
	95,735	**91,452**

Nota 6.- Propiedad, Planta y Equipo

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal f, 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 2015.

El detalle resumido se presenta a continuación:

	US$	
	2015	**2014**
No Depreciable		
Terrenos	2,454,400	2,454,400
	2,454,400	2,454,400
Depreciable		
Galpones	1,222,496	1,222,496
Vehículos	17,839	17,839
(-) Depreciación Acumulada	(147,814)	(115,467)
	1,092,522	1,124,868
	3,546,922	**3,579,268**

Nota 7.- Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Se conforma de la siguiente manera:

	US$	
	2015	**2014**
Sueldos por Pagar	-	11,100
Cuentas Relacionadas **(i)**	-	32,400
Otras Cuentas por Pagar **(ii)**	32,683	40,230
	32,683	**83,730**

(i) El saldo a Diciembre del 2014 correspondía a un préstamo otorgado por la Compañía ANELAN S.A., el cual fue reclasificado al Pasivo No Corriente como "Cuentas por Pagar L/P", Nota Financiera No. 10.

(ii) El saldo al 31 de Diciembre de 2015, corresponde principalmente a obligaciones por pólizas de seguros y al saldo pendiente con Automotores Continental S.A. por la adquisición en el año 2014 de un vehículo.

Nota 8.- Pasivos por Impuestos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	US$	
	2015	2014
Retenciones en la Fuente	609	3,037
Retenciones de IVA	287	3,601
Impuesto a la Renta Corriente	62,715	53,707
	63,610	**60,345**

Nota 9.- Dividendos Accionistas

Se conforma de la siguiente manera:

	US$	
	2015	2014
Landázuri Abarca Pablo Aníbal	14,712	-
Landázuri Cabezas Ana María	21,737	-
Landázuri Cabezas Juan Carlos	26,624	-
Landázuri Carrillo Guillermo	29,084	-
Landázuri Carrillo Luis Aníbal	89,086	-
Landázuri Carrillo René Oswaldo	96,687	-
Landázuri Dávila Katia Patricia	9,258	-
Landázuri Dávila María Verónica	6,912	-
Landázuri Dávila Oswaldo Mauricio	7,386	-
Landázuri Saltos Gabriela Alexandra	26,624	-
Landázuri Saltos Xavier Santiago	27,477	-
	355,586	-

La Compañía según Acta de Junta General decidió el 20 de Abril de 2015 repartir las utilidades no distribuidas de los períodos 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 para ser canceladas en los períodos 2015 y 2016, acorde a las posibilidades de flujo de liquidez de la Compañía.

Nota 10.- Cuentas por Pagar L/P

Corresponde al saldo de un préstamo otorgado por la Compañía ANELAN S.A., más los intereses devengados al 31 de Diciembre de 2015.

Los intereses acumulados a una tasa del 8% anual por el período 2015 se cancelarán el 50% el 30 de Noviembre de 2016 y el otro 50% el 30 de Noviembre de 2017.

El saldo del capital que asciende a US$ 17,500.- más los intereses generados desde el 01 de Enero de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2018, se cancelarán el 30 de Noviembre de 2018. Al cierre del período 2015 se conforma como sigue:

	US$
Capital	17,500
Interés	16,300
	33,800

Nota 11.- Capital Social

La compañía se constituyó con un capital de S/. 48´000.000 (Cuarenta y ocho millones de Sucres), 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 12.- 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 distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 13.- 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 14.- Gastos de Operación

Del total de los Gastos de Operación, el 51% corresponde a honorarios, también incluye el pago del Impuesto Predial, Patente Municipal, Seguros de Salud, Asesorías entre los más importantes.

Nota 15.- Instrumentos Financieros por Categoría

Los Instrumentos Financieros al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 se conforman de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2015 Corriente	2014 Corriente
Activos Financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo en Caja y Bancos	2,350	31,613
Deudores Comerciales, neto	220,289	334,475
Activos por Impuestos Corrientes	95,735	91,452
Total Activos Financieros	318,373	457,541
Pasivos Financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	32,683	83,730
Pasivos por impuestos corrientes	63,610	60,345
Total Pasivos Financieros	96,293	144,075

El valor razonable de los Activos y Pasivos Financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes, de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

El efectivo en Caja y Bancos, Deudores Comerciales, Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

Administración de Riesgos Financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo financiero

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas.

b) Riesgo de gestión de capital

Los objetivos de la Compañía en la gestión de capital incluyen: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha con el fin de generar una rentabilidad para sus accionistas y mantener una estructura óptima de capital para reducir el costo de capital.

c) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con la obligación del instrumento financiero, lo que lleva a una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades financieras, incluyendo depósitos en bancos y otros instrumentos financieros.

d) Valor razonable

El valor razonable es definido como el monto al que un instrumento financiero puede ser intercambiado en una transacción entre dos partes que así lo deseen, distinta a una venta forzada o a una liquidación, y la mejor evidencia de su valor es su cotización, si es que esta existe.

Las metodologías y supuestos utilizados dependen de los términos y riesgos característicos de los distintos instrumentos financieros, e incluye lo siguiente:

- El efectivo en Caja y Bancos tienen un valor razonable que se aproximan a su valor en libros, debido al corto tiempo de vencimiento de estos instrumentos financieros.

- Los Deudores Comerciales tienen vencimientos menores a un año, por tanto la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente de su valor en libros.

- En el caso de los Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, dado que estos pasivos tienen vencimiento corriente, la Gerencia estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 el valor en libros de los instrumentos financieros equivale a su valor razonable.

La Gerencia de la Compañía es 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 por la falta de recuperación de las Cuentas por Cobrar.

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 realizada a su cliente relacionado.

Nota 16.- 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 17.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes, 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 18.- Nuevas Disposiciones Tributarias

Mediante Resolución del Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGERCGC15-00003218 del 24 de Diciembre del 2015, se resuelve que la presentación del informe de cumplimiento tributario y sus anexos, serán por parte del sujeto pasivo obligado a contratar auditoría externa, para lo cual deberán presentar por escrito la siguiente información:

a) El informe de cumplimiento tributario elaborado por las personas naturales o jurídicas calificadas como auditores externos y los anexos preparados por el sujeto pasivo por el ejercicio fiscal terminado al 31 de diciembre, el mismo que incluye las recomendaciones sobre aspectos tributarios, se presentará en medio de almacenamiento de información, disco compacto no regrabable.

b) Informe de auditoría de estados financieros presentado a la respectiva Superintendencia por el ejercicio terminado al 31 de diciembre, en medio de almacenamiento de información, disco compacto no regrabable.

c) Reporte de diferencias del informe de cumplimiento tributario.

Con fecha 31 de Diciembre del 2015, en el primer Suplemento del Registro Oficial No. 660, la Administración Tributaria publicó la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003211, mediante la cual se aprueba el nuevo Formulario 101 para la declaración del Impuesto a la Renta y presentación de Estados Financieros de sociedades y establecimientos permanentes.

Nota 19.- Aprobación de Estados Financieros

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015, han sido aprobados por la Administración con fecha 31 de Marzo de 2016.

Srta. Katia Landázuri
GERENTE GENERAL

Sra. Piedad Villacís
CONTADOR GENERAL