

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA., constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de Diciembre de 1973, e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Enero de 1974, del mismo Cantón; aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 3270 con fecha 21 de Diciembre de 1973.

Su objeto social principal son las actividades de Alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contratos de locales comerciales.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la compañía no dispone de empleados en relación de dependencia.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos altamente líquidos.

b) Propiedades y Equipos

Se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del periodo.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del periodo, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación	33.33%

c) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

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 probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

d) Provisión de Impuesto a las ganancias

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22 %, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período 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. Para los ejercicios 2014 y 2013 continua vigente la reducción de 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: año 2011 24%, año 2012 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un periodo de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, e) diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

Reformas tributarias

El Registro oficial N° 405-S del 29 de diciembre del 2014, publica la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que reforma varias Leyes de carácter tributario. Entre las más relevantes, se anotan:

1. Reformas al Código Orgánico Tributario:

- Se incluye como otros responsables de la obligación tributaria a los sustitutos del contribuyente, entendiéndose por tales a las personas que, cuando una ley tributaria así lo disponga, se colocan en lugar del contribuyente, quedando obligados al cumplimiento de las prestaciones materiales y formales de las obligaciones tributarias.
- Se establece un plazo de hasta 24 meses para el pago de la diferencia, que puede otorgar la autoridad tributaria competente, al aceptar la petición de facilidades de pago. En casos especiales el plazo para el pago de esa diferencia, será de hasta 4 años.

2. Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Se establece que se considerará como residente fiscal del Ecuador a una persona natural cuya permanencia en el país, incluyendo ausencias esporádicas, sea de 183 días calendario o más, consecutivos o no, en el mismo período fiscal o en un lapso de 12 meses dentro de dos períodos fiscales, a menos que en este último caso acredite su residencia fiscal para el período correspondiente en otro país. En caso de que la persona natural acredite su residencia fiscal en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición,

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

deberá probar que ha permanecido en ese país o jurisdicción al menos 183 días calendario, consecutivos o no, en el ejercicio fiscal correspondiente.

Otra de las condiciones para considerar la residencia fiscal de una persona natural es cuando el núcleo principal de sus actividades o intereses económicos, radique en el Ecuador, siempre y cuando se haya obtenido en los últimos 12 meses el mayor valor de ingresos con respecto a cualquier otro país.

De igual manera se considerará esta condición, cuando el mayor valor de sus activos esté en el Ecuador.

Adicionalmente, se establece como condición para determinar la residencia fiscal de las personas naturales, la no permanencia en otro país o jurisdicción más de 183 días calendario consecutivos o no en el ejercicio fiscal y que sus vínculos familiares más estrechos los mantenga en Ecuador.

- Se considerará como ingreso de fuente ecuatoriana a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.
- El incremento patrimonial no justificado se considerará como ingreso de fuente ecuatoriana.
- No será aplicable la exención de impuesto a la renta de los dividendos en acciones que se distribuyan a consecuencia de la aplicación de la reinversión de utilidades, si el beneficiario efectivo, es una persona natural residente en Ecuador.
- No se considerarán ingresos exentos los obtenidos por fideicomisos mercantiles cuando alguno de los constituyentes o beneficiarios sean personas naturales o sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.
- Tampoco se considerarán ingresos exentos los rendimientos por depósitos a plazo fijo pagados por las instituciones financieras nacionales a sociedades, así como los rendimientos financieros obtenidos por sociedades por las inversiones en valores en renta fija, que se negocien a través de las bolsas de valores del país, ni los beneficios o rendimientos obtenidos por sociedades, distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión y fondos complementarios.
- Se considerarán como exentos los ingresos obtenidos por fondos de inversión y complementarios.
- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

10 años, contados desde el primer año que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la inversión. Este plazo se ampliará por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

- No podrán deducirse los costos y gastos por promoción y publicidad aquellos contribuyentes que comercialicen alimentos preparados con contenido hiperprocesado.
- Las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en el Ecuador a sus partes relacionadas serán deducibles siempre y cuando estén acorde con los límites establecidos.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos únicamente en los casos y condiciones que se establezcan en el Reglamento. En caso de divergencia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras, prevalecerán las primeras.
- Respecto a la tarifa del impuesto a la renta, se establece que ésta 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 social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador

- Se considerará a la tenencia de inversiones en el exterior como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior.

El Registro Oficial N° 407-S del 31 de diciembre del 2014, publica el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del fraude Fiscal, el cual reforma varios reglamentos en materia fiscal. Entre los más relevantes, se anotan:

- Se establecen las definiciones de permanencia, ausencias esporádicas, núcleo principal de intereses en base a activos, vínculos familiares más estrechos en el Ecuador y ecuatorianos migrantes, para efectos de la aplicación de las reglas para determinar la residencia fiscal de las personas naturales, previstas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- Se agregan las definiciones de derechos representativos de capital, dividendos y beneficiario efectivo.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

- Se establecen las condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Se establecen las condiciones para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originado en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Se dispone un porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos para la promoción y publicidad de bienes y servicios, así como también se establecen los casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Se establecen los límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como también para la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Se establecen los casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Se modifican las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Se establece la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Se establecen la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se incluye una sección sobre el incremento patrimonial no justificado en el cual se establece la obligación de justificar así como las formas de justificación.
- Se sustituyen los montos mínimos que deben observar las personas naturales para la presentación de la declaración patrimonial.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se establecen los porcentajes de retención a la distribución de utilidades, dividendos o beneficios cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

e) Deterioro de activos

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor del precio neto de venta a su valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente utilizando tipos de descuento antes de impuestos que reflejan las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado por su valor revalorizado, en cuyo caso la reversión de esta pérdida se contabiliza como un incremento de la reserva de revalorización. Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de depreciaciones o amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

f) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

• **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

g) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

h) 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.

Venta de servicios.-Los ingresos por alquiler de inmuebles se reconocerán en los resultados del periodo en que se devenga el servicio.

i) Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

j) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.**- Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, están presentadas netas de provisión para cuentas dudosas, la cual es estimada de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, considerando, entre otros factores, la antigüedad de los saldos pendientes de cobro y sus posibilidades de ser recuperados y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementan más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de modo que su valor tenga un nivel que la Gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera.

El monto de la estimación anual se reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en el que se determina. La recuperación posterior se reconoce con crédito a los resultados del ejercicio en el que las condiciones que originaron su reconocimiento son superadas. Los criterios básicos para dar de baja contra dicha cuenta de valuación son: (a) agotamiento de la gestión de cobranza jurídica o administrativa, incluyendo ejecución de garantías, cuando corresponda; y (b) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

- **Baja de un activo financiero.-** La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.
- **Pasivos financieros.-** Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía 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.-** Después del reconocimiento inicial, el período de pago a proveedores es de 90 días promedio.

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 pactados.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

- **Baja de un pasivo financiero.**- La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la misma.

k) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

Durante los años 2014 y 2013, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2014 y 2013, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

2013

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de "entidades de inversión" según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

**NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros –
Modificaciones a la NIC 32**

Estas modificaciones aclaran el significado del término “actualmente tiene un derecho legal de compensación” y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

**NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura –
Modificaciones a la NIC 39**

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

<u>NIIF</u>	<u>Nombre</u>	<u>Vigente desde:</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

l) Utilidad por participación

La utilidad por participación se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las participaciones ordinarias para el número promedio ponderado de participaciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de participaciones en circulación.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	100	93
Bancos nacionales	2,782	5,643
Total	<u>2,882</u>	<u>5,736</u>

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	(1)	3,935	7,644
Anticipo a proveedores	(2)	278,404	250,598
Compañías relacionadas	(3)	2,621	12,427
		<u>284,960</u>	<u>270,669</u>
Provisión para cuentas incobrables		<u>(1,064)</u>	<u>(1,064)</u>
Total		<u>283,896</u>	<u>269,605</u>

(1) Incluye principalmente los valores por cobrar por US\$ 1,009 de Fernando Quintero; US\$ 1,147 de Melyn Minda; US\$ 874 de Nancy Cruz; entre otros menores, correspondiente al servicio de alquiler.

(2) Incluye principalmente US\$ 164,500 entregado a la Compañía Lanved por la compra de un bien inmueble; US\$ 113,904 entregado al Fideicomiso Bellini por la compra de departamentos.

(3) Corresponde a los valores por cobrar con partes relacionadas. Ver Nota 15.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

3. Pagos anticipados

Conformado por:

	<u>2014</u>	<u>US\$</u>	<u>2013</u>
Seguros pagados	2,044		5,110
Crédito tributario de IVA	2,700		10,993
Crédito tributario de Renta	30,304		25,307
Depósitos en garantía	-		2
Total	<u>35,048</u>		<u>41,412</u>

4. Propiedades y equipos

Conformado por:

<u>2014</u>	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
Terrenos	710,536	-	710,536
Edificios	454,160	(160,307)	293,853
Muebles y enseres	8,276	(7,010)	1,266
Instalaciones	308	(308)	-
Equipos de seguridad	451	(451)	-
Equipos de computación	1,602	(1,363)	239
TOTALES	<u>1,175,333</u>	<u>(169,439)</u>	<u>1,005,894</u>

<u>2013</u>	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
Terrenos	710,536	-	710,536
Edificios	454,160	(137,599)	316,561
Muebles y enseres	8,276	(6,182)	2,094
Instalaciones	308	(226)	82
Equipos de seguridad	451	(451)	-
Equipos de computación	1,602	(1,363)	239
TOTALES	<u>1,175,333</u>	<u>(145,821)</u>	<u>1,029,512</u>

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

El movimiento de Propiedades y equipos en el período fue como sigue:

COSTO	US\$	
	2014	2013
Saldo inicial	1,175,333	957,477
Adiciones	-	247,062
Ventas	-	-
Bajas	-	(29,206)
Ajustes	-	-
Saldo final	<u>1,175,333</u>	<u>1,175,333</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	145,821	150,418
Gasto del año	-	24,609
Bajas	-	(29,206)
Absorción de socios (1)	23,618	-
Saldo final	<u>169,439</u>	<u>145,821</u>

(1) El gasto del año por depreciación de las Propiedades y Equipos de la compañía fue asumido por parte de los socios de la misma, reduciendo así los dividendos por pagar distribuidos de acuerdo a su participación.

5. Otros activos a largo Plazo

Conformado por:

	2014	2013
<u>Inversiones en Acciones</u>		
Diario HOY	2,861	2,861
Edisatélite	2,633	2,633
Total	<u>5,494</u>	<u>5,494</u>

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

6. Obligaciones Financieras

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones Bancarias			
Banco Bolivariano S.A.			
Porción corriente, préstamo de \$ 100,000	(Nota 9)	50,000	50,000
Préstamo de \$ 137,069 concedido en Diciembre 10 del 2015, con tasa de interés del 11.08% y vencimiento en Diciembre 11 del 2013			
Porción corriente, préstamo de \$ 137,069	(Nota 9)	19,488	17,424
Total		<u>69,488</u>	<u>67,424</u>

7. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores	(1)	34,884	9,744
Anticipo por liquidar	(2)	85,000	-
Compañías relacionadas	(3)	41,806	231,908
Depósitos en Garantía	(4)	59,874	60,574
Total		<u>221,564</u>	<u>302,226</u>

- (1) Incluye valores por pagar por diversas compras de bienes y servicios para generar la renta de la compañía.
- (2) Corresponde a un anticipo recibido por la venta de un bien inmueble a la compañía Inmobiliaria Frenoseguro C. Ltda, mediante escritura de compra-venta por un total de US\$ 185,000, aprobada por la junta general de socios celebrada el 19 de diciembre del 2014.
- (3) Corresponde a valores por pagar con partes relacionadas. Ver nota 15
- (4) Incluye los saldos por US\$ 57,400 de Frenoseguro; US\$ 1,000 de Indubike y US\$ 2,174 de clientes varios por depósitos en garantía por los bienes bajo arriendo.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

8. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses	-	19,197
Impuestos por pagar	(1) 76,191	70,816
Total	<u>76,191</u>	<u>90,013</u>

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de diciembre del 2014 y 2013 de las cuentas de provisiones:

2014

<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Intereses	19,197	-	(19,197)	-
Impuestos por pagar	70,816	120,605	(115,230)	76,191

2013

<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Intereses	19,197	-	-	19,197
Impuestos por pagar	1,754	106,439	(37,377)	70,816

- (1) Incluye el Impuesto a la renta de la Compañía, el impuesto al valor agregado y las retenciones en la fuente de impuesto a la Renta y de IVA pendientes de pago al 31 de Diciembre del 2014.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

9. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

		<u>2014</u>	<u>US\$</u>	<u>2013</u>
Obligaciones Bancarias				
Banco Bolivariano S.A.				
Préstamo por \$ 137.069 concedido en Octubre 25 del 2013, con tasa de interés del 10.50%, con plazo a 2180 días y vencimiento en Octubre 14 del 2019.	(1)	116,437		133,861
(-) Porción Corriente	(Nota 6)	<u>(19,488)</u>		<u>(17,424)</u>
		96,949		116,437
Préstamo por \$ 100,000 concedido en Diciembre 20 del 2013, con tasa de interés del 11.08%, con plazo a 728 días y vencimiento en Diciembre 28 del 2015.	(2)	50,000		100,000
(-) Porción Corriente	(Nota 6)	<u>(50,000)</u>		<u>(50,000)</u>
		-		50,000
Otras Cuentas por pagar				
Accionistas	(3)	<u>427,193</u>		<u>57,868</u>
Total		<u><u>524,142</u></u>		<u><u>224,305</u></u>

(1) Préstamo hipotecario en calidad de codeudor, garantizado con hipoteca abierta sobre el inmueble número 26 correspondiente al conjunto residencial Riolago.

(2) Préstamo garantizado con la firma solidaria del Representante Legal de la compañía.

(3) Incluye los valores provisionados para repartición de dividendos a los socios correspondiente al periodo 2012 y 2013; Ing. Renato Aguilar Marzo por US\$ 171,571; Inmobiliaria Anaguimar S.A.C. por US\$ 115,292; Ing. Ruy Aguilar Marzo por US\$ 131,043 y Sra. María Luisa Marzo de Velasco por US\$ 9,287.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

10. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital suscrito y pagado de la compañía es de US\$ 800 dividido en 800 participaciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

11. Aporte para futura capitalización

Representan las aportaciones efectuadas por los socios en años anteriores.

12. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el saldo por este concepto excede lo requerido por Ley en US\$ 8,152.

13. Reserva de Capital

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

14. Resultados acumulados no distribuidos.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

15. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

		<u>US\$</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Frenoseguro S.A.		2,621	12,427
TOTAL	(Nota 2)	<u>2,621</u>	<u>12,427</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Frenoseguro S.A.		-	162,574
Renato Aguilar Marzo	(1)	26,612	18,717
Maria Luisa Marzo de Velásco	(1)	10,117	47,117
Incomob. Anguimar A.C.	(1)	725	-
Iconor S.A.C.	(1)	4,352	3,500
TOTAL	(Nota 7)	<u>41,806</u>	<u>231,908</u>

(1) Corresponde a préstamos entregados por los socios de la compañía sobre el cual no existen fecha de vencimiento ni tasas de interés pactados sobre los mismos.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013, con compañías relacionadas, así:

		<u>US\$</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Alquiler de oficinas</u>			
Frenoseguro S.A.		398,860	285,540
TOTAL		<u>398,860</u>	<u>285,540</u>
<u>Préstamos recibidos</u>			
Renato Aguilar Marzo		8,599	10,969
Inmobiliaria Anaguimar S.A.C		725	-
Iconor S.A.C		1,352	3,500
TOTAL		<u>10,676</u>	<u>14,469</u>

INMOBILIARIA ANALIA C. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

16. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del Ejercicio	316,239	285,066
	316,239	285,066
Partidas conciliatorias		
Más: Gastos no deducibles	3,471	-
Base Imponible	319,710	285,066
Impuesto a la Renta causado	70,336	62,715

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

17. Eventos subsecuentes

2014 - 2013

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros Noviembre 05 del 2015 y Enero 27 del 2015, respectivamente, no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
