

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA MARAI DEL PILAR S.A. Fue constituida el 1 de diciembre de 1.975 en la Ciudad de Guayaquil—Ecuador, con un plazo de 50 años, su principal objetivo es la tenencia de acciones y la administración y arriendo de bienes de inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **INMOBILIARIA MARIA DEL PILAR S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2012 (fecha de aplicación), 31 de diciembre del 2014, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de información financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Propiedades, planta y equipo

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán 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 la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes listos para su uso o venta.

2.4.2 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 acumulada de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por el deterioro del valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la empresa. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.4.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

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

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

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida o 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, si hubiere.

2.6 Inversiones en Asociadas.

Son aquellas en las cuales Inmobiliaria María del Pilar S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder por participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativa de la Compañía en la que invierte.

Conforme al método de participación las ganancias o pérdidas de las compañías asociadas son reconocidas en los resultados del año, mientras que los cambios en el patrimonio de la Compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, son registrados en cuentas de reservas patrimoniales. Los dividendos distribuidos en efectivo son contabilizados como menor valor de la inversión.

2.6 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran sucesivamente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo. Los préstamos 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.

2.7 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando

la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 y 90 días.

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

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.8 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, en este caso la compañía ha efectuado provisión de beneficios sociales para trabajadores.

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde es su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

La empresa al 31 de diciembre del 2014 no mantiene empleados activos, no se ha efectuado provisión.

2.9.2 Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del código de trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La empresa al 31 de diciembre de 2014 mantiene empleados activos, no se ha efectuado provisión.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Se calcula al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar;

2.10.1 Ingresos por alquiler.- Se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.10.2 Ingresos por dividendos.- Se reconocen una vez que se han establecido los derechos de los Accionistas para recibir este pago.

2.11 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos (método del devengado), 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. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de compañías estableció mediante Resolución No. 06.q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2010, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de Diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2014:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de estados financieros
 - La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
 - Un incremento significativo de la información incluída en las notas a los estados financieros
- Para la preparación de los presentes estados financieros consolidados, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a. Estimaciones

La NIIF 1 establece que la estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hecha para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informe, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

INMOBILIARIA MARIA DEL PILAR S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2012) ni para el período al 31 de diciembre del 2014.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

En efectivo y equivalentes de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

Bancos Locales	59.718,77	85.651,05
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Diciembre 31,	

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas comerciales por cobrar es como sigue:

Cuentas por Cobrar (*)	1.500,00	0,00
Cuentas relacionadas	845.991,70	3.518.076,20
Cuentas por cobrar-netos	847.491,70	3.518.076,20
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Diciembre 31,	

6. OTROS ACTIVOS

Anticipo a proveedores	250.000,00	250.000,00
Crédito tributario IVA	1.492,87	3.851,57
Crédito Impto. Renta	1.161,29	963,93
Total otros activos	252.654,16	254.815,50
	<u>2.014</u>	<u>2013</u>
	Diciembre 31,	

7. INVERSIONES EN ASOCIADAS

El saldo de inventarios es el siguiente:

	2014	2013
Diciembre 31,		
Supan S.a.	2.717.244,50	0,00
Le Sandwich S.A.	279.558,00	279.558,00
Puncalsa	121.664,30	121.664,30
Innomaxsa S.A.	4.500,72	4.500,72
Provisión por deterioro	<u>3.122.967,52</u>	<u>405.723,02</u>
Inversiones en asociadas –neto	405.723,02	405.723,02
	<u>2.717.244,50</u>	<u>0,00</u>

Las obligaciones adquiridas productos de estas transacciones se liquidaron mediante Convenios de cesión y compensación de cuentas entre compañías relacionadas. La administración registro una provisión por deterioro de los valores pendientes entre Compañías relacionadas por cobranza de las ventas de las acciones de Supan S.A., este valor En la liquidación de impuesto a la renta lo considera como gastos no deducibles del periodo.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2014	2013
Diciembre 31,		
Clasificación		
Terrenos	35.000,00	35.000,00
Vehículos	84.365,17	84.365,17
Edificios	<u>1.055.866,96</u>	<u>1.055.866,96</u>
Total Activo Fijo costo	1.175.232,13	1.175.232,13
Depreciación acumulada	<u>152.113,40</u>	<u>103.412,53</u>
Propiedades, planta y equipo-netos	1.023.118,73	1.071.819,60

Los porcentajes de depreciación que se aplican son los siguientes:

Edificios	5% anual
Vehículos	20% anual

9. CUENTAS POR PAGAR OTRAS

Un resumen de cuentas comerciales por pagar es como sigue:

	2014	2013
Diciembre 31,		
Proveedores locales (1)	0,00	27.598,68
Otras cuentas por pagar	5.174,36	119,46
	<u>5.174,36</u>	<u>27.718,14</u>

10. PATRIMONIO

Un resumen de capital emitido es como sigue:

10.1 capital Social

	2014	2013
Diciembre 31,		
Acciones pagadas	800,00	800,00

El capital social de INMOBILIARIA MARIA DEL PILAR S.A consiste de 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario (al 31 de diciembre del 2014), las cuales otorgan un voto por acción.

10.2 Reservas

	2014	2013
Diciembre 31,		
Reserva facultativa	14.577,40	14.577,40

La reserva facultativa al 31 de diciembre del 2014 registro un saldo de US \$ 14.577,40; los Accionistas deben ratificar la transferencia de reserva legal a reserva facultativa realizada en el Año 2013, mediante junta general de accionistas a realizarse.

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión del informe del auditor independiente no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 HAN SIDO APROBADOS POR LA Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación, en opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.