

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A., fue constituida en la ciudad de Quito el 2 de Febrero de 1978. El objetivo principal de la Compañía es la de comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados y toda clase de actos comerciales permitidos por la Ley o sin amoblar; para cumplir su objeto social podrá promover nuevas empresas o realizar asociaciones con nuevas empresas o existentes, inclusive la prestación de servicios de representación o mandato y la negociación de títulos y valores.

El 50% de participación corresponden accionistas domiciliados en la República de Ecuador y la diferencia son accionistas del exterior.

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana durante los últimos ha mantenido una relativa estabilidad económica, debido a los precios altos internacional del petróleo fuente principal de los ingresos de la República del Ecuador y al financiamiento adicional obtenido tanto interno y externo, lo cual le permitió al Gobierno Ecuatoriano realizar inversiones en obras de infraestructura y el mejoramiento de los servicios públicos; lo cual originó que el producto interno bruto crezca en el 3,5% en el 2014 y del 4,1% en el 2013 y una baja inflación del 3,68% en el 2014 y del 2,7% en el 2013. Sin embargo de lo antes mencionado, el déficit comercial en la balanza de pago de los dos últimos años originó que el Gobierno Ecuatoriano emitiera ciertas regulaciones en las importaciones mediante el establecimiento de cupos máximos en ciertos sectores económicos comerciales e industriales, la restricción de la importaciones de ciertos productos y el establecimiento de aranceles adicionales a productos suntuarios y no estratégicos para el estado ecuatoriano, así como a los provenientes de Colombia y Perú. Adicionalmente el Gobierno ecuatoriano inicio en los dos últimos años ciertas reformas estructurales, con la finalidad de introducir mejoras la productividad y competitividad del sector real de la economía e impulsar el crecimiento económico del sector primario; sin embargo las últimas reformas tributarias, con el objeto de incrementar los ingresos del estado para financiar los gastos del sector público y el financiamiento de los programas sociales que mantiene, han originado un incremento de los costos de los de operación de los sectores reales de la economía ecuatoriana.

La relativa estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo; a la obtención de financiamiento adicional de crédito y al incremento de las inversiones del sector privado. Los cambios adversos en la economía ecuatoriana por la baja del petróleo y por el alto incremento de los gastos corrientes del sector público y las reformas tributarias y laborales podrían afectar significativamente la situación financiera, liquidez y rentabilidad de las Compañías.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIIF 1, han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2014 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración y los accionistas para su emisión el 26 de marzo del 2015. Se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los terrenos y edificaciones que se registran al valor del avalúo determinado en base a los valores establecidos por un Perito especializado, así como los derechos fiduciarios y los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista. El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda Funcional y Presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

La Compañía no realiza transacciones en otras monedas distintas a la moneda funcional.

Uso de Juicios y Estimados

Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

- **Provisiones para el deterioro de activos financieros.**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

- **Provisiones para obsolescencia de inventarios.**

La Compañía en forma anual realiza el ajuste de los inventarios al "Valor Neto Realizable – VNR" y adicionalmente realiza una revisión de la antigüedad y rotación de los inventarios y en base a este análisis se realiza una provisión para los inventarios de lenta rotación cuya antigüedad es superior a un año.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los inventarios es razonable.

- **Revalorización de propiedades y estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de las propiedades, planta y equipos**

La propiedad, planta y equipo se registra al costo, excepto por los terrenos que se registran al valor de avalúo efectuado por perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor de mercado.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

La propiedad, planta y equipo contabilizado al costo se deprecia por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas y las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones. La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y no existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Beneficios post empleo**

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) mortalidad; (ii) tasas de rotación entre empleados, incapacidad y retiros prematuros; y, (iii) la proporción de partícipes en el plan con beneficiarios que tienen derecho a los beneficios;
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

Medición de Valores Razonables

Algunas políticas y revelaciones contables de la Compañía, de acuerdo con lo establecido en las NIIFs requieren la medición de los activos y pasivos financieros a valores razonables, así como de los no financieros.

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza lo requerido en las NIIFs al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- Valores de mercado: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
- Información diferente a precios de mercado del nivel anterior, los cuales sean observables para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Información o datos para el activo o pasivo que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, por ende la medición del valor razonable se clasifica en mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa la medición total. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se incluye en la nota 4.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

b) Efectivo y equivalente de efectivo

Constituye el efectivo en caja, bancos e inversiones a la vista (depósitos a plazo a menos de 90 días) que se registran a su costo, el cual no difiere significativamente de su valor de realización. El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo de cambios en su valor y la Compañía mantiene sus saldos en bancos locales los cuales están calificados en las categorías de "AAA".

c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros consisten en activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y su finalidad para los cuales fueron adquiridos, tal como lo establece la NIC 39.

Reconocimiento inicial

Los instrumentos financieros de las cuentas del activo cuando se originan se clasifican en el momento del reconocimiento inicial en las siguientes categorías: activos financieros para negociar y disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, según sea apropiado y se reconocen a su valor razonable (costo o valor nominal), los cuales incluyen los costos directos atribuibles con el activo adquirido.

Medición posterior

La Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 tiene como activos financieros los saldos de efectivo en caja y bancos y cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar corresponden a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar generadas por sus operaciones, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil y se contabilizan al valor del importe de la factura debido a que estas transacciones no tienen un plazo mayor a 30 días.

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar originados en transacciones que exceden a los 90 días se presentan al costo amortizado; el cual se calcula al valor presente de los flujos, utilizando el promedio de la tasa de interés de los préstamos de corrientes y de largo plazo o la tasa de interés del mercado publicada por el Banco Central del Ecuador.

El ingreso del costo amortizado de las cuentas por cobrar se reconoce como ingresos financieros por el método financiero.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor contable. Los préstamos y cuentas por cobrar se presentan netos de la estimación de una provisión en el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe. Las provisiones para el deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar, se determinan en base al análisis individual y se cargan en los resultados del año en que se origina.

En los activos financieros al costo amortizado o mantenidos hasta su vencimiento, la Compañía evalúa si existe evidencia suficiente y competente si un activo o grupo de activos están deteriorados y en el caso de que exista evidencia de que el deterioro es temporal la compañía no reconoce ninguna provisión y en el evento de que existe evidencia de que el deterioro es permanente se registra una provisión en los resultados de año.

Los castigos se disminuyen de las provisiones y los excedentes de las provisiones se registran en los resultados en el periodo en que se determina.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial

Los pasivos financieros constituyen principalmente cuentas por pagar las cuales se reconocen al valor de la obligación, el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y los cambios al valor razonable se reconocen en los resultados al momento de que existe un acuerdo.

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés y se los intereses se reconocen en los resultados y en el período en el cual se originan.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones corrientes a menos que la Compañía tenga el acuerdo de cancelar las obligaciones a más de doce meses después de la fecha del balance general.

Medición posterior

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pasivos financieros incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año y no tienen la intención anticipada de cancelar las obligaciones.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

d) Propiedades y equipos

Medición y reconocimiento

Las propiedades y equipos se registran al costo, excepto los terrenos y edificios que se registran al valor determinado por las autoridades municipales.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos, formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos están listos para la puesta en marcha y son objeto de depreciación a partir de su uso o puesta en marcha de acuerdo con las especificaciones técnicas de operación de acuerdo a su naturaleza.

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de la propiedad, planta y equipo se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Depreciación

Las propiedades y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años son como sigue:

Edificios	40
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	<u>33</u>

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, la vida útil y de los valores residuales son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de los inmuebles, maquinaria y equipos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

El costo y la depreciación acumulada de los inmuebles, maquinaria y equipo o retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio.

e) Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como propiedad, planta y equipo al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

f) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidas las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales.

El ingreso por la venta de bienes es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad son transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la generación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes.

El ingreso por servicios se reconoce en base al progreso de los servicios prestados en la fecha del balance y no existen importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y los costos asociados se reconocen cuando incurra en ellos.

Los gastos se reconocen mediante el método de acumulación.

g) Deterioro en el valor de activos no corrientes

La Compañía en forma anual evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de sus activos no corrientes de larga vida (propiedad, planta y equipos y plantaciones). Cuando existe evidencia de deterioro, la Compañía estima el valor recuperable de los activos entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor de uso. El valor de uso se determina mediante el descuento de los flujos netos de caja futuros estimados. En caso de que el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

La Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustadas por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente. En los ejercicios 2011 no han existido indicios de deterioro de los activos.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación como resultado de un suceso pasado y es probable la obligación. Las provisiones se miden en base a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación en la fecha del balance.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

i) Costos financieros

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el período en el cual se incurren.

j) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido

(i) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente comprende el impuesto de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador. El impuesto sobre la renta se calcula utilizando la tasa aplicable a las ganancias; este cargo se contabiliza en los resultados del período.

(ii) Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido constituyen los impuestos que se esperan pagar o recuperar producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIFs. y la base contable fiscal. Los impuestos diferidos se determinan utilizando el método del activo y pasivo del balance.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable su recuperación mediante las ganancias fiscales futuras. El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se examina en cada fecha del balance.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con las tasas de impuestos que se aplican en el período y se reconocen en los resultados, excepto por aquellas partidas cuya contrapartida es una cuenta de patrimonio diferente a los resultados del año o acumulados, los cuales son reconocidos en la cuenta que las origina.

k) Resultado integral por acción

El resultado integral por acción ordinaria se calcula teniendo en cuenta el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación durante 2014 y 2013, fue de 2,000 de US\$ 1 cada una.

NOTA 3 – NUEVAS NORMAS O PRONUNCIAMIENTO CONTABLES EMITIDOS

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2014 y las cuales son:

- ✓ Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre las participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados y relacionada con las Entidades que mantienen inversiones.
- ✓ Enmiendas a la NIC 32 Instrumentos Financieros: presentación referente a la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

- ✓ Modificaciones a la NIC 36 Deterioro del valor de los activos: Importe recuperable revelaciones de activos no financieros -
- ✓ Modificaciones a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición por la novación de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura -
- ✓ CINIIF 21 Gravámenes

Estas normas y modificaciones no tienen impacto en los estados financieros no es necesario efectuar ninguna revelación. Si una norma o enmienda afecta o tiene un impacto importante, se debe describir en las Notas de los estados contables los efectos, conforme lo requiere la NIC 8.

Normas emitidas no efectivas a la fecha de corte de los estados financieros

Las normas e interpretaciones que se han emitido, que aún no entran en vigencia, hasta la fecha de emisión de los estados financieros son las siguientes:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituye a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Todas las versiones anteriores de la NIIF 9.

La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida. La norma requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria.

La aplicación temprana de las versiones anteriores de la NIIF 9 (del 2009, 2010 y 2013) está permitida si la fecha de la aplicación iniciales es antes del 1 de febrero de 2015. La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de los pasivos financieros.

NIIF 14 Aplazamiento de saldos de reguladoras

Esta norma es opcional y permite a una entidad, cuyas actividades están sujetas a la tasa de regulación, seguir aplicando la mayoría de las políticas contables actuales respecto a los saldos de cuentas de diferimiento reguladoras sobre la adopción por primera vez de las NIIF. Las entidades que adoptan las NIIF 14 deben presentar las cuentas de diferimiento reguladoras como partidas separadas en el estado de situación financiera y de los movimientos presentes en estos saldos de las cuentas como partidas separadas en el estado de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales. La norma requiere la revelación sobre la naturaleza de, y riesgos asociados con, la tasa de regulación de la entidad y los efectos de la regulación en sus estados financieros. La NIIF 14 es efectiva para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2016.

Modificaciones a la NIC 19 Planes de beneficios definidos: Contribuciones de los empleados

La NIC 19 requiere que una entidad considere las contribuciones de los empleados o terceros en la contabilización de los planes de beneficios definidos. Cuando las contribuciones están vinculadas al servicio, deben ser atribuidas a los períodos de servicio con un beneficio negativo. Estas enmiendas aclaran que, si el monto de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, una entidad puede reconocer esas contribuciones como una reducción en el coste del servicio en el período en el que se presta el servicio, en lugar de asignar las contribuciones a los períodos del servicio. Esta enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan a o después del 1 de julio de 2014.

Mejoras anuales 2010-2012

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Estas mejorasson efectivasel 1 de juliode 2014 yno seespera que tengaun impacto material y las cuales son:

Pagos basados en accionesNIIF2

Esta mejorase aplicade forma prospectivay aclaradiversas cuestiones relacionadas conlas definiciones delas condiciones de ejecucióny de serviciosque tienencondiciones irrevocabilidad, incluyendo:

- Las condiciones de ejecucióndebe contener unacondición de servicio.
- Unameta de desempeñodeben cumplirsemientrasla contrapartees la prestaciónde servicios.
- Unobjetivo de rendimientoopuede estar relacionada conlas operaciones o actividadesde una entidad,o paralos de otraentidad del mismogrupo.
- Unacondición de rendimientoopuede seruna condición de mercadoo no de mercado.
- Si la contrapartee,sin importar la razón, deja deprestar el servicio duranteel periodo de consolidación, la condición de servicio se cumple.

NIIF3 Combinaciones de Negocios

La enmiendase aplicade forma prospectivay aclar a quetodoslos acuerdos de contraprestacióncontingentes clasificados como pasivos (o activos) que surgen de una combinación de negociosdeben servvalorados a suvalor razonablecon cambios en resultadossi son o noentran dentro delalcance de la NIIF9(o la NIC 39,según el caso).

NIIF8 Segmentosde Operación

Las modificacionesse aplicanretroactivamente, yaclara que:

- Una entidaddebe revelar los juicioshechos por la administraciónen la aplicación deloscriterios de agregaciónenel párrafo 12de la NIIF8, incluyendo una breve descripción delos segmentos de operaciónque han sidoagregadosylas características económicas(por ejemplo, las ventas y los márgenes brutos) utilizados para evaluar silos segmentos son"similares"
- La conciliación entrelos activos del segmentoal total de activossólo se requiereque se revelesilareconciliaciónse informa queel fabricante dedecisiones de operación, similar a la revelación requeridaporlos pasivos del segmento.

NIC16 Propiedades,Planta y Equipoyla NIC 38 ActivosIntangibles

La modificaciónse aplicará de forma retroactivay aclaraen la NIC16y la NIC38de que el activopuede ser revaluadopor referencia adatos observablesya sea en elbruto o elvalor neto contable. Además, la depreciaciónamortización acumuladaes la diferencia entrelosimportes brutosyen libros delos activos.

NIC 24Revelaciones de partes relacionadas

La modificaciónse aplicará de forma retroactivay aclara queunaentidad de gestión(una entidad que ofreceservicios de personalclavede gestión)es una parte relacionadacon sujeción a lasdivulgacionesde partes relacionadas. Además, una entidad queutiliza unaentidad de gestiónestáobligada a revelarlosgastos incurridos para losservicios de gestión.

Mejoras anuales2011-2013

Estas mejorasson efectivasel 1 de juliode 2014 ylas cuales incluyen los siguientes:

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

NIIF3 Combinaciones de Negocios

La enmiendase aplicade forma prospectivay aclaralas excepcionesde alcancedentro dela NIIF 3que:

- ✓ Los acuerdos conjuntos, no sólo a las empresas mixtas, están fuera delalcance de la NIIF3
- ✓ Estaexcepción de alcance se aplica sólo a lacontabilidaden los estados financierosdel propioacuerdo conjunto

NIIF 13Medición del Valor Razonable

La enmiendase aplicade forma prospectivay aclara quela excepcióncarteraen la NIIF13se puede aplicarno sóloa los activos financierosy pasivosfinancieros, sino también paraotros contratosdentro delalcance de la NIIF9(o la NIC 39, según el caso).

NIC 40 Inversiones inmobiliarias

La descripción delos servicios auxiliaresde la NIC 40distingue entrepropiedades de inversión ypropiedad ocupada(es decir, la propiedad, planta y equipo). La enmiendase aplicade forma prospectivay aclara quela NIIF 3,yno la descripcióndelos servicios auxiliaresde la NIC40, se utiliza para determinarsi la operaciones la compra deunacombinaciónde activosonegocios.

NIIF15Los ingresos procedentes decontratos con los clientes

NIIF15fueemitida en mayo de2014 yestablece unnuevo modelode cinco pasosque se aplicará alos ingresos procedentes delos contratoscon los clientes.

De acuerdo a la NIIF15los ingresos se reconocenpor un importe quereflejala consideracióndequela entidad esperatener derechoa cambio dela transferencia debienes oservicios a un cliente.

Los principiosde la NIIF15proporcionan un enfoquemás estructurado parala medición yel reconocimiento de ingresos.

El nuevo estándar delos ingresos esaplicable atodas las entidadesy reemplazarátodos los requisitos actualesde reconocimiento de ingresosbajo NIIF, o bien unaaplicaciónretroactiva completao modificadase requiere paraperíodosanuales que comiencen o después del1 de enero 2017con la adopción anticipadapermitida.

Modificaciones a la NIIF11Acuerdos conjuntos: Contabilización deAdquisicionesde Interés

Lasmodificaciones a la NIIF11requiere queun participante de un negocio en conjuntocontabilice la adquisiciónde una participación enuna operación conjunta,en la queconstituyela actividadde la operación conjuntade unaempresa debeaplicar laspertinentesNIIF3principios paralas combinaciones de negociosque representan. Las enmiendas tambiénaclaran queun interéspreeexistente enuna operación conjuntanose vuelve a mediren la adquisición deuna participación adicional enla mismaoperación conjunta, mientras que se mantieneel control conjunto. Además, unaexclusión de alcancehasido ala NIIF 11para especificar quelas modificacionesno se aplican cuandolaspartes que compartenel control conjunto, incluyendola entidad que informa, estén bajo controlcomún dela mismacontroladora principal.

Lasmodificaciones se aplicantanto a laadquisición de la participacióninicialen una operación conjuntay la adquisición decualquier interésadicionales en la mismaoperación conjuntaysonprospectivaefectiva para períodos anualesque comienzan en odespués del 1 deenero de 2016,permitiéndose la adopción temprana.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Modificaciones a la NIC16y la NIC38:aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización

Las enmiendas aclaran el principio de la NIC 16y la NIC38que los ingresosrefleja un patrón de los beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio(de la que el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo.Como resultado, un método basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar la propiedad, planta y equipo y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas a la amortización de los activos intangibles.

Las modificaciones son efectivas prospectivamente a los ejercicios anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción temprana.

Modificaciones a la NIC16y la NIC41 Agricultura: Plantas portadoras

Las modificaciones que cambian los requisitos contables para los activos biológicos que cumplen con la definición de las plantas portadoras. Según las enmiendas, los activos biológicos que cumplen con la definición de las plantas portadoras no estarán dentro del alcance de la NIC41. En cambio, la NIC 16 se aplicará. Después del reconocimiento inicial, las plantas al portarse medirán según la NIC 16 al coste acumulado (antes de madurez) y utilizando el modelo del costo o el modelo de revalorización (después de la madurez). Las enmiendas también requieren que los productos que crecen en las plantas portadoras permanecerán en el alcance de la NIC41 se mide a un valor razonable menos los costos de venta. Para las subvenciones del gobierno relacionadas a las plantas, la NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno y se aplicará la revelación de la ayuda gubernamental. Las enmiendas son retrospectivamente efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2016, con la adopción anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC27:método de la participación en los estados financieros individuales:

Las modificaciones permitirán a las entidades utilizar el método de la participación para dar cuenta de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y la elección de cambiar el método de participación en sus estados financieros individuales tendrán que aplicar ese cambio de forma retrospectiva.

Para adoptantes por primera vez de las NIIF que eligen utilizar el método de la participación en sus estados financieros separados, serán obligados a aplicar este método a partir de la fecha de transición a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción temprana.

NOTA 4 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 2 – d).

a) Competencia

El sector en el cual opera la Compañía enfrenta un alto grado de competitividad, el cual se mantendrá en el mediano plazo. INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A. para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias y productos, para atender los mercados en el cual mantiene sus operaciones.

b) Cambios tecnológicos

El sector inmobiliario en el cual opera la Compañía, los cambios son rápidos por la introducción de nuevas tecnologías en la construcción y en las seguridades físicas de los inmuebles. Los

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

efectos de los cambios no es posible determinar en el impacto de sus operaciones y si son necesarios el desembolso de recursos financieros significativos para el desarrollo o implementación de productos nuevos y competitivos. INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A. está constantemente evaluando la incorporación de nuevos productos y tendencias.

c) Nivel de actividad económica ecuatoriana

Las operaciones de la Compañía principalmente se desarrollan en Ecuador, cuya economía experimenta una recesión producto de los efectos de la crisis económica originada en años anteriores, el proceso de reactivación económica es lento y complejo, lo que ha llevado a los principales mercados financieros a una recesión económica originadas por el incremento del desempleo y la disminución en la demanda de los consumidores. El bajo crecimiento económico, el crecimiento de las tasas de desempleo y de la demanda interna, tienen un impacto en el crecimiento de las operaciones de la Compañía.

d) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Accionistas

Los socios son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. Los Socios proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son mercado riesgo (variación de la moneda y la tasa de interés), riesgo de crédito: el objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y hacia adelante) y al evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

e) Mitigación de riesgos

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

La Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

La Administración, revisa y evalúa los cambios en políticas para la administración de tales riesgos los cuales se resumen a continuación:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen son los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los saldos de los activos y pasivos financieros no tienen ninguna tasa de interés:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	58,805.23	17,703.00
Cuentas por cobrar:		
Clientes	3,376.40	2,390.00
Documentos por cobrar	100,000.00	100,000.00
Otras cuentas por cobrar	345,191.08	-
Pasivos financieros		
Préstamos de los accionistas	-	20,000.00
Cuentas por pagar - proveedores	<u>6,142.50</u>	<u>-</u>

La sensibilidad en el estado de ganancias y pérdidas por el posible efecto de los cambios en la tasa de interés en los gastos financieros por un año, antes del impuesto a la renta no tiene un efecto importante debido a que los pasivos no tienen ninguna tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

Los vencimientos de los cobros por sus operaciones efectuadas y de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento son hasta 180 días.

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito controla que la contraparte no reúna sus obligaciones bajo un instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por cuentas por cobrar y por sus actividades financieras, incluyendo depósitos con bancos y otros instrumentos financieros.

Riesgos crediticios relacionados a créditos de clientes es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía, relacionados a la administración del riesgo crediticio de clientes. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no mantiene derivados financieros.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Categorías de los instrumentos financieros

Las categorías de los instrumentos financieros son: equivalentes de activos, efectivo y efectivo y cuentas por cobrar, préstamos y sobregiros y cuentas por pagar. Los valores en libros de las cuentas antes mencionadas y valores razonables al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son como sigue:

	Valor Razonable		Valor en Libros	
	2014	2013	2014	2013
Activos Financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	58,805.23	17,703.00	58,805.23	17,703.00
Cuentas por cobrar:				
Comerciales	3,315.61	2,346.97	3,376.40	2,390.00
Documentos por cobrar	98,199.67	98,199.67	100,000.00	100,000.00
Otras cuentas por cobrar	342,055.57	-	345,191.08	-
Pasivos Financieros				
Préstamos de los accionistas	-	19,639.93	-	20,000.00
Cuentas por Pagar	<u>6,031.91</u>	<u>2,209.49</u>	<u>6,142.50</u>	<u>2,250.00</u>

Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- **Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros**

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- **Instrumentos financieros a tasa fija**

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

NOTA 5 – TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Los ingresos por arriendos de los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 provienen de los contratos de arrendamiento operativos de sus inmuebles a compañías relacionadas.

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2014 y 2013 con compañías relacionadas son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos:		
Activos corrientes - cuentas por cobrar:		
Clientes - compañías relacionadas	-	2,390.00
Documentos por cobrar	100,000.00	100,000.00
Otras	<u>753.40</u>	<u>753.40</u>
Pasivos:		
Pasivos corrientes:		
Préstamos accionistas	-	20,000.00
Cuentas por pagar - otras	<u>2,250.00</u>	<u>2,250.00</u>

Los saldos de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre del 2013 corresponden a los saldos pendientes de cobro a personas jurídicas domiciliadas en Ecuador.

El saldo de los documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponde a un préstamo otorgado a una persona natural el cual tiene un plazo de 180 días y no genera intereses.

El saldo de préstamos accionistas al 31 de diciembre del 2013 corresponde a una entrega efectuada por accionista a un plazo de 180 días y no devenga intereses.

NOTA 6– CUENTAS POR COBRAR - OTRAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 las cuentas por cobrar - otras, comprenden lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gobierno Ecuatoriano (véase nota 7)	345,191.08	-
Impuesto al valor agregado IVA- Crédito tributario	939.32	1,070.00
Anticipos impuesto a la renta	6,494.86	6,960.00
Otros	<u>753.40</u>	<u>12,652.00</u>
	<u><u>353,378.66</u></u>	<u><u>20,682.00</u></u>

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

Los anticipos de impuesto a la renta corresponden valores que terceros retuvieron por los arriendos facturados por la Compañía y anticipos de impuesto a la renta pagados por la Compañía. Estos valores son recuperables vía compensación con el impuesto a la renta causado.

Las retenciones en la fuente y las retenciones del IVA (Impuesto al Valor Agregado) corresponden valores que terceros retuvieron por los arriendos que mantiene la Compañía. Estos valores son recuperables vía compensación con el impuesto a la renta causado o previo la presentación de la solicitud de reclamo al Servicio de Rentas Internas.

NOTA 7 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2014 y 2013 son como sigue:

	2014			2013		
	Costo mas revaloriza- ción	Deprecia- ción acumulada	Neto	Costo mas revaloriza- ción	Deprecia- ción acumulada	Neto
No depreciables						
Terrenos	402,146.00	-	402,146.00	438,000.00	-	438,000.00
Depreciables						
Edificios	640,046.00	91,245.59	548,800.41	726,600.00	72,660.00	653,940.00
Muebles y Enseres	2,057.52	1,164.15	893.37	2,057.52	1,021.65	1,035.87
Equipo de Computacion	1,379.24	1,379.24	-	1,379.24	1,284.00	95.24
Total depreciables	643,482.76	93,788.98	549,693.78	730,036.76	74,965.65	655,071.11
	1,045,628.76	93,788.98	951,839.78	1,168,036.76	74,965.65	1,093,071.11

El saldo de terrenos y edificios al 31 de diciembre del 2014 y 2013 incluye el ajuste por US\$1,042,192 y US\$1,164,600, respectivamente, correspondientes a la revalorización efectuada en base a los valores determinados por el Municipio de Distrito Metropolitano de Quito y cuyo efecto se contabilizó en la cuenta superávit por revalorización. El valor determinado para el ajuste están acordes a los precios referenciales mercado.

El movimiento de las propiedades y equipos durante los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	2014	2013
Costo y revalorización:		
Saldo al inicio	1,168,037.76	1,168,037.76
Expropiación de terrenos y edificio	(122,209.00)	-
Saldo al final del año	1,045,828.76	1,168,037.76
Depreciación		
Saldo al inicio del año, neto	74,966.59	50,382.59
Expropiación de terrenos y edificio	(11,522.69)	-
Bajas	-	(363.96)
Gasto del año	30,545.08	24,947.96
Saldo al final del año	93,988.98	74,966.59
Valor neto de depreciación acumulada	951,839.78	1,093,071.17

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

El Gobierno Ecuatoriano a través de su empresa INMOBILIAR mediante Resolución No.2013-0110 del 20 de junio del 2013 notificó a la Compañía la expropiación parcial de un inmueble de su propiedad ubicado en la ciudad de Quito, la cual fue ratificada el 25 de septiembre del 2014 mediante la Resolución SDTGB 2014-0162 por un valor US\$345,191.64; el valor neto en libros proporcional de inmueble a la fecha de notificación fue US\$110,686.39. A la fecha de emisión de este informe el Gobierno Ecuatoriano ha cancelado el monto antes mencionado-

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

Los saldos de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2014 y 2013 son como sigue:

	2014	2013
Relacionados locales (véase nota 5)	2,250.00	2,575.33
Aportes y retenciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS"	107.50	107.50
Retenciones e Impuestos por pagar		
Garantías de clientes	3,892.50	3,275.00
Impuesto a la renta Compañía (véase nota 13)	12,939.21	7,304.48
Otras	<u>15,002.20</u>	<u>2,266.24</u>
	<u><u>34,191.41</u></u>	<u><u>15,528.55</u></u>

NOTA 9– PATRIMONIO

Capital acciones

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las participaciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 2,000 de US\$ 1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Ganancias Acumuladas

Las ganancias acumuladas de acuerdo con las disposiciones societarias emitidas comprenden los siguientes rubros:

- Reserva de capital

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

- Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

- Reserva facultativa y Utilidades acumuladas

El saldo de las reservas facultativas y utilidades acumuladas corresponde a las ganancias operacionales después de impuesto y las cuales pueden ser distribuidas a los accionistas, después de la apropiación de la reserva legal.

NOTA 10 – INGRESOS OPERATIVOS - ARRIENDOS

Un detalle de los ingresos por operativos - arriendos de los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Compañías relacionadas (véase nota 5)	100,370	109,051
Terceros	<u>6,880</u>	<u>5,880</u>
	<u>107,250</u>	<u>114,931</u>

NOTA 11 – GASTOS DE OPERACIÓN

Un detalle de los gastos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y beneficios sociales	6,729.00	6,729.00
Impuestos y contribuciones	14,864.56	10,848.00
Mantenimiento de oficinas	6,839.43	40,281.72
Honorarios	21,333.33	7,165.55
Depreciaciones	30,345.94	24,583.96
Otros	<u>20,770.46</u>	<u>19,729.90</u>
	<u>94,153.72</u>	<u>102,609.13</u>

NOTA 12 – IMPUESTO A LA RENTA

Cargo a resultados y al Superávit por revalorización

El cargo a resultados por impuesto a la renta en el 2014 y 2013 comprende lo siguiente:

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

	2014	2013
Impuesto a la renta corriente	<u>12,939.21</u>	<u>7,304.48</u>
Efecto de los cambios en el impuesto diferido	<u>34,114.62</u>	<u>5,328.00</u>

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 22%, a las utilidades contables debido a lo siguiente:

	2014	2013
Resultado integral antes de impuesto a la renta	148,019.03	12,322.10
Ingresos exentos	(134,922.75)	
Gastos no deducibles	<u>45,718.33</u>	<u>9,490.56</u>
Base tributaria	<u>58,814.61</u>	<u>21,812.66</u>
Impuesto a la renta	<u>12,939.21</u>	<u>4,798.79</u>
Tasa efectiva de imuesto a la renta	<u>9%</u>	<u>39%</u>
Anticipo mínimo requerido	<u>7,058</u>	<u>7,304</u>
Tasa efectiva de imuesto a la renta del anticipo mínimo	<u>5%</u>	<u>59%</u>

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2014 y 2013 puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

En el evento de que el impuesto a la renta causado no fuese superior al anticipo mínimo declarado en el impuesto a la renta del año, este constituye el impuesto a la renta del año. El anticipo mínimo del impuesto a la renta, se calcula aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertas deducciones), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles más los gastos no deducibles. El anticipo del impuesto a la renta es compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

Los dividendos pagados a sociedades domiciliadas en Ecuador y del exterior son exentos del impuesto a la renta, con excepción de las domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones con tarifas de impuestos menores vigentes en la República del Ecuador.

Otros beneficios Tributarios

Además de lo antes mencionado para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

Impuesto diferido

Un resumen de las partidas por los impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	Monto de las Partidas		Impuesto a la renta	
	2013	2012	2013	2012
Propiedad y equipos				
Revalorización	1,017,477	1,041,697	223,845	229,173
Aumento (disminución)			5,328	3,481
			<u>229,173</u>	<u>232,654</u>

Las partidas se compensaran en los próximos 30 años. La tasa para el cálculo del impuesto diferido es del 22%.

Las partidas se compensaran en los próximos 5 a 15 años. La tasa para el cálculo del impuesto diferido es del 22%.

Revisões fiscais

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2013.

Reformas Tributarias

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Fraude Fiscal emitida el 31 de diciembre del 2014 estableció las siguientes reformas tributarias:

- La modificación de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a las utilidades cuando existan accionistas en paraísos fiscales cuya participación en el capital accionario de la compañía es superior al 25%.
- Las utilidades a la venta de acciones se encuentra gravada en la tarifa de impuestos.
- El límite de gastos de promoción y publicidad en base al total del monto vendido, así como a los pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, asistencia técnica y gastos de administración en función de la utilidad neta antes de impuestos.
- El incentivo de exención de impuestos a las nuevas inversiones superiores a los US\$100,000,000.

NOTA 13 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria modificó el alcance para la presentación de la información de las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2014 y 2013. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

a) **Informe Integral de Precios de Transferencia**

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$15,000,000 (US\$6,000,000 hasta el 31 de diciembre del 2013) tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

b) **Anexo de Precios de Transferencia**

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$5,999,999 tienen la obligación de presentar un anexo detallado de la información con sus partes relacionadas.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

La Compañía en los años 2014 y 2013 no tiene operaciones con compañías relacionadas que excedan los límites requeridos. Las operaciones realizadas con partes relacionadas se ajustan a las disposiciones tributarias vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

NOTA 14 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.**Notas a los Estados Financieros**

La Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no mantiene compromisos, litigio o reclamos en proceso que afecten a los estados financieros.

NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 29 de mayo del 2015, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.

Notas a los Estados Financieros

La Compañía en los años 2014 y 2013 no tiene operaciones con compañías relacionadas que excedan los límites requeridos. Las operaciones realizadas con partes relacionadas se ajustan a las disposiciones tributarias vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

NOTA 14 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

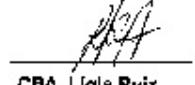
La Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no mantiene compromisos, litigio o reclamos en proceso que afecten a los estados financieros.

NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 29 de mayo del 2015, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.



Mr. Fuad Alberto Dasaum
Gerente General



CBA, Ligia Ruiz
Contador General