
INMOCTUBRE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (Expresado en U. S. Dólares)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Inmoctubre S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública otorgada el 9 de julio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de julio de 1997.

Mediante contrato de resciliación de escritura pública celebrada el 13 de diciembre del 2003 se realizó el aumento de capital en \$93,338. mediante la capitalización de utilidades de los ejercicios económicos años 2001 y 2002, quedando un capital suscrito y pagado por \$ 94,138.

La principal actividad que realiza la compañía es la de actividades de inversiones en acciones, pudiendo adquirir derechos, contratar obligaciones y realizar todo acto o contrato civil autorizado por la Ley y en relación a su objeto. Los ingresos por servicios de alquiler de bienes inmuebles de su propiedad, son facturados en un 100% a compañías relacionadas.

Mediante aprobación de la Superintendencia de Compañías con fecha 23 de agosto del 2012 la compañía INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S.A., cambió su razón social a INMOCTURE S.A.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del

2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

- *Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010; las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.*
- *Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011; las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4,000,000.00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.*
- *Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012; las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.*

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán

obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas *elaborarán, para sus respectivos periodos de transición, lo siguiente:*

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los periodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada periodo de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando *conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.*

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el

31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Valuación de Propiedades y Equipos - Están registradas al costo de adquisición, excepto las edificaciones que se encuentran registradas al costo ajustado por avalúos periciales registrados en octubre del 2011, nota 7. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil, estimada de 20 para edificios y 10 para muebles y enseres de oficina.

Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias que no aumenten o extiendan la vida útil de los bienes inmuebles se cargan directamente a los resultados del año. El incremento originado entre el valor del avalúo técnico y el valor en libros de las propiedades fue registrado con crédito a la cuenta Reserva por Valuación en el Patrimonio de los socios, nota 12.

Cargo Diferido - Representa desembolsos efectuados para gastos de adecuación en bienes inmuebles, los cuales están siendo amortizados durante 5 años, nota 8.

Valuación de Inversión en acciones - Se encuentra registrada a su costo de adquisición que no excede a su correspondiente valor patrimonial proporcional.

Ingresos por servicios de alquiler - Los ingresos por servicios de alquiler son reconocidos sobre la base de devengado a lo largo del plazo de los contratos del arrendamiento.

Gastos - Se encuentran registrados en base al principio del devengado.

Transacciones entre Partes Relacionadas - Las transacciones entre partes relacionadas se realizaron en términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes, debido a que la compañía es administrada por una gerencia en común, nota 12.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Porcentaje de variación
2011	5
2012	4
2013	3

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre, el saldo de caja y bancos está constituido como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Caja	100	100
Bancos, nota 12	<u>2,703</u>	<u>6,791</u>
Total	<u>2,803</u>	<u>6,891</u>

Bancos, representan principalmente fondos depositados en cuentas corrientes y de ahorros en un banco local relacionado por \$2,703. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre, cuentas por cobrar está conformado de las siguientes partidas:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Banco DELBANK	-	1
Cuentas por Cobrar Varias	<u>16,185</u>	<u>16,184</u>
Total	<u>16,185</u>	<u>16,185</u>

Cuentas por Cobrar Varias, incluye cuentas por cobrar de años anteriores a Grupo Radial Delgado y Galo Dávalos cuyos montos asciende a \$10,000 y \$ 5,875, respectivamente. Dichos saldos no devengan intereses, ni plazo de vencimiento.

6. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre, pagos anticipados está conformado de las siguientes partidas:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Anticipo de Impuesto a la Renta	8,378	8,378
Retención en la Fuente de Impuesto a la Renta e IVA	48,948	48,106
Impuesto al Valor Agregado en compras	0	2
Otros	<u>2,460</u>	<u>-</u>

Total 59,786 56,486

Anticipo de impuesto a la renta representa a anticipos del año 2013, pagados en julio y septiembre del mismo año.

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA, incluye Crédito Tributario de Impuesto a la Renta de años anteriores cuyo monto asciende a \$48,948.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de propiedades y equipos, neto durante el año, fue el siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2013	2012
Saldo al 1 de Enero, Valuación	2,151,618	2,285,297
Gastos por depreciación del año	<u>(133,679)</u>	<u>(133,679)</u>
Saldo al 31 de Diciembre	<u>2,017,939</u>	<u>2,151,618</u>

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre, Otros activos corresponde principalmente a:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2013	2012
Inversión en acciones, nota 12	1,631,976	1,631,976

Inversión en acciones, representa las acciones que mantiene la compañía en el Banco DELBANK S. A., cuya participación es el 22.09%.

9. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre, cuentas por pagar a largo plazo se presenta como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	2013	2012
Héctor Delgado, nota 12	859,920	840,920

Compañías relacionadas, nota 12:

Playa, Mar y Sol INMOPLASOL Cia. Ltda.	39,135	39,135
Cuentas por Pagar a Largo Plazo Varios	<u>57,441</u>	<u>54,427</u>
Total	<u>956,496</u>	<u>934,482</u>

Héctor Delgado, corresponde a saldos pendientes de pago de años anteriores cuyo monto es de \$ 840,920 y durante el ejercicio económico 2013 tuvo incremento de \$19,000, respectivamente.

Las cuentas por pagar a largo plazo incluye a SEREMSEPRI Cia. Ltda, Delgado Travel Cia. Ltda, Delgado Courier Cia. Ltda., cuyos saldos pendientes de pago no devengan interés ni tienen plazo de vencimiento establecido.

10. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Al 31 de Diciembre del 2013, el patrimonio de los socios está conformado por las siguientes partidas:

Capital social - El capital suscrito y pagado de la compañía se encuentra constituido por 94,138 acciones ordinarias, nominativas y liberadas a un valor de \$1.00 cada una.

Aporte de Socios para Futuro Aumento de Capital - Representa aportaciones de los socios realizadas, las cuales se encuentran pendientes de capitalización en la presente fecha de este reporte.

Reserva por Valuación, Donaciones y Otros - Representa el efecto neto de los ajustes correspondiente a los avales de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía. En octubre del 2011, la compañía registró en esta cuenta un ajuste por avalúo de un terreno y un cerramiento perimetral de \$1,347,590, determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo y puede ser capitalizado en su totalidad.

Resultados Acumulados - El saldo de esta cuenta está a disposición de todos los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para otros pagos.

11. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2013, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2006 hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aún cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de la autoridad tributaria. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Inmobiliaria no ha sido fiscalizada desde su constitución.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2013, los principales saldos de cuentas y transacciones con partes relacionadas se describen a continuación:

ACTIVOS:	Diciembre 31,	
	2013	2012
Bancos		
Banco DELBANK S. A.	1,902	5,975
Cuentas por cobrar Relacionadas		
Banco DELBANK S.A.	-	1
Otro activo, Inversión en acciones:		
Banco DELBANK S. A.	1,631,976	1,631,976
PASIVOS:		
	Diciembre 31,	
	2013	2012
Cuentas por pagar a largo plazo:		
Playa, Mar y Sol INMOPLASOI. Cía. Ltda.	39,135	39,135
Accionista principal por pagar a largo plazo	859,920	840,920

Durante el año 2013, las principales transacciones con partes relacionadas, se presentan como sigue:

INGRESOS:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arrendamiento de bienes Inmuebles	71.740	59.440
Otros	-	655
TOTAL INGRESOS	<u>71.740</u>	<u>60.095</u>

Las transacciones arriba indicadas fueron determinadas de común acuerdo entre las partes.

13. COMPROMISOS

La Compañía mantiene principalmente contratos y/o convenios suscritos para la ejecución de sus operaciones, los cuales indicamos a continuación:

Contrato de Construcción

En junio 26 del 2007 en la ciudad de Guayaquil, la compañía contrató a la entidad Constructora e Inmobiliaria Rodríguez Núñez Cia. Ltda., para que realice la planificación, diseño, ejecución, dirección técnica, decoración, pintura, coordinación y evaluación general, para la remodelación de las oficinas de propiedad de Inmoctubre S. A. ubicadas en el Edificio Londres, situado en la Avenida Amazonas No. 544, parroquia Santa Prisca (antes Benalcázar) del cantón y ciudad de Quito, provincia del Pichincha, de acuerdo al presupuesto, planos y especificaciones técnicas correspondientes indicadas por Inmoctubre S. A.

El valor del contrato acordado entre las partes para la ejecución del proyecto fue de \$121,215 incluido el impuesto al valor agregado, el mismo que será cancelado a la compañía constructora de acuerdo al avance de la obra, o sea a la firma del contrato el 30% de la obra contratada como primer anticipo por \$36,365, en julio 27 del 2007 el 30% de la obra contratada como segundo anticipo por \$36,364, en agosto 27 del 2007 el 20% de la obra contratada como tercer anticipo por \$24,243, y el 20% del saldo restante por \$24,243 contra entrega-recepción de la obra hasta el 27 de septiembre del 2007. Durante el transcurso de la obra, el principal accionista de la inmobiliaria realizó desembolsos a la constructora como anticipos adicionales a la obra a favor de la inmobiliaria por un valor total de \$97,639 en base a los presupuestos de obra.

El plazo para la terminación y entrega total de la obra fue pactada en tres meses calendario contados a partir de la entrega del primer anticipo, y podrá ser modificado por mutuo acuerdo entre las partes, por causa de fuerza mayor o caso fortuito. A la fecha del presente reporte, la obra no ha sido entregada por parte del Contratista ni tampoco se ha liquidado los anticipos entregados por \$218,854, debido a un caso fortuito por fallecimiento del propietario y representante legal de la compañía Constructora.

Contratos por Servicios de Alquiler de Bienes Inmuebles

- Contrato celebrado el 1 de abril del 2007, en la ciudad de Guayaquil entre la compañía Inmoctubre S. A., (arrendador), y el Banco DelBank S.A., por el arrendamiento de un área aproximada de 15 m² del inmueble ubicado en la planta baja del Edificio Sotomayor, localizado en la Av. 9 de Octubre y Chile. El canon de arrendamiento es de \$200.00 mensuales, el plazo de vigencia de este contrato es de tres años el cual se contará a partir de 1 de Abril del 2007, con vencimiento en abril del 2010. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula cuarta, considerando la renovación automática por un periodo igual al descrito en el referido convenio.

- Contrato celebrado el 23 de julio del 2007, en la ciudad de Quito con la compañía Inmoctubre S. A., (arrendadora), y el Banco DelBank S.A., por el arrendamiento del inmueble, ubicado la Av. Amazonas No.21-27 y Jerónimo Carrión. El canon de arrendamiento es de \$2,000.00 mensuales más el IVA, el plazo de vigencia de este contrato es de dos años, con un periodo de gracia hasta el 31 de enero del 2008 en consideración de las mejoras que el arrendatario realizará en el inmueble. El 1 de Febrero del 2008 se realizó un adendum a este contrato extendiendo el periodo de gracia a Banco DelBank S.A. por las mejoras realizadas en el inmueble hasta el 31 de diciembre del 2008. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula quinta del mismo, considerando la renovación automática por un periodo igual al descrito en el referido convenio.

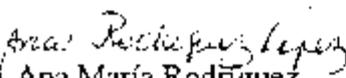
- Contrato celebrado el 3 de diciembre del 2007, en la ciudad de Guayaquil con la compañía Inmoctubre S. A., (arrendadora), y el Banco DelBank S.A., por el arrendamiento del local comercial No. 8, ubicado en el centro comercial La Rotonda, de la décima etapa de la ciudadela La Alborada. El canon de arrendamiento es de \$1,120.00 mensuales más el IVA, el plazo de vigencia de este contrato es de dos años. El 2 de Enero del 2008 se realizó un adendum a este contrato otorgando un periodo de gracia a Banco DelBank S.A. por las mejoras realizadas por éste en el inmueble hasta el 01 de septiembre del 2008. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula quinta del mismo, considerando la renovación automática por un periodo igual al descrito en el referido convenio.

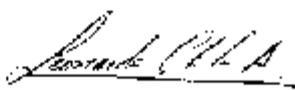
- Contrato celebrado el 1 de julio del 2008, en la ciudad de Guayaquil con la compañía INMOCTUBRE S.A. (arrendador), y Servicios Empresariales de Seguridad Privada SEREMSEPRI Cía. Ltda. las oficinas 3 y 4 del primer piso del Edificio en propiedad horizontal denominado "Sotomayor", estableciéndose un canon mensual en \$400.00 más IVA, el plazo de vigencia de este contrato es dos años. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula quinta, considerando la renovación automática por un periodo igual al descrito en el referido convenio.

- Contrato celebrado el 1 de julio del 2008, en la ciudad de Guayaquil con la compañía INMOCTUBRE, Inmoctubre S.A. (arrendador), y Delgado Courier Cia. Ltda. por un área de 20mts del sexto piso del Edificio en propiedad horizontal denominado "Sotomayor", estableciéndose un canon mensual en \$400.00 más IVA, el plazo de vigencia de este contrato es dos años. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula quinta, considerando la renovación automática por un periodo igual al descrito en el referido convenio.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero y la fecha del presente informe, no se produjeron eventos que en opinión de la gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


CPA Ana María Rodríguez
Apoderada


CPA Leonardo Chalén
Contador General
Registro N.6008
