

INMOCTUBRE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en U. S. Dólares)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE 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 del Cantón Guayaquil el 31 de julio de 1997.

Mediante escritura pública celebrada el 26 de agosto del 2015 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 10 de septiembre del 2015, Inmoctubre S. A., realizó el aumento de capital en la suma de \$1,628,165,00 quedando un capital suscrito y pagado por \$ 1,722,303,00

Por cuanto Inmoctubre S. A., es accionista del Banco DelBank S. A., y por poseer un objeto amplio que le permite ejercer varias actividades mercantiles, la Junta General de accionista del 04 de enero del 2012, resolvió restringir el objeto social de la compañía exclusivamente a la tenencia de acciones de instituciones financieras, y para cumplir con su objeto social, puede ejecutar cualquier tipo de acto y celebrar cualquier clase de contrato permitido por la Ley.

Mediante escritura pública celebrada el 26 de enero del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de octubre de 2012, y aprobado por la Superintendencia de Compañías con fecha 28 de agosto del 2012 la compañía INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A., cambió de denominación por el de INMOCTUBRE S. A., y reformó el objeto social como tenedora de acciones de instituciones del sistema financiero privado Ecuatoriano o Extranjero.

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 periodo 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 periodo 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 periodo 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 períodos 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 período 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 período 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.ICL.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. 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 10.

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

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
2014	4
2015	4
2016	4

4. CAJA Y BANCOS

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Caja	100	100
Bancos, nota 12	<u>1,061</u>	<u>6,872</u>
Total	<u>1,161</u>	<u>6,972</u>

Bancos, representan principalmente fondos depositados en cuenta corriente en bancos locales por \$324 y \$759 respectivamente. 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,	
	2016	2015
Cuentas por Cobrar Varias	<u>21,188</u>	<u>17,305</u>
Total	<u>21,188</u>	<u>17,305</u>

Cuentas por Cobrar Varias, incluye:

SR. SOTOMAYOR	310	310
GALO DAVALOS	5,874	5,874
REEMBOLSOS DE GASTOS	163	463
GRUPO RADIAL DELGADO	10,000	10,000
DELGADO TRAVEL	0	0
BANCO DELBANK	4,813	1,121
CXC Clientes	<u>28</u>	<u>(463)</u>
TOTAL	<u>21,188</u>	<u>17,305</u>

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,	
	2016	2015
Anticipo de Impuesto a la Renta	8,378	8,378
Retención en la Fuente de Impuesto a la Renta e IVA	45,224	49,192
Otros	<u>309</u>	<u>527</u>
Total	<u>53,911</u>	<u>58,097</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldo al 1 de Enero, Valuación	1,752,129	1,884,260
Gastos por depreciación del año	<u>(129,983)</u>	<u>(132,131)</u>
Saldo al 31 de Diciembre	<u>1,622,146</u>	<u>1,752,129</u>

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre, Otros activos corresponde principalmente a:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Inversión en acciones, nota 12	1,662,370	1,662,370

Inversión en acciones, representa las acciones que mantiene la compañía en el Banco DELBANK S. A., cuya participación es el 15.11%.

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>	
	2016	2015
Héctor Delgado, nota 12	869,449	859,920
Compañías relacionadas, nota 12:		
Playa, Mar y Sol INMOPLASOL Cía. Ltda.	39,135	39,135
Cuentas por Pagar a Largo Plazo Varios	<u>95,653</u>	<u>88,425</u>
Total	<u>1,004,237</u>	<u>987,480</u>

Héctor Delgado, corresponde a saldos pendientes de pago de años anteriores cuyo monto es de \$ 869,449.

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

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2016, el patrimonio de los accionistas está conformado por las siguientes partidas:

Capital social - El capital suscrito y pagado de la compañía en el año 2016 se encuentra constituido por 1,722,303 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 fueron capitalizadas en el año 2015.

Reserva por Valuación, Donaciones y Otros - Representa el efecto neto de los ajustes correspondiente a los avalúos 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 2016, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2010 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 revisada desde su constitución.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, los principales saldos de cuentas y transacciones con partes relacionadas se describen a continuación:

ACTIVOS:	<u>Diciembre 31,</u>	
	2016	2015
Bancos		
Banco DELBANK S. A.	0	<u>5,820</u>
Otro activo, Inversión en acciones:		
Banco DELBANK S. A.	<u>1,662,370</u>	<u>1,662,370</u>
PASIVOS:	<u>Diciembre 31,</u>	
	2016	2015
Cuentas por pagar a largo plazo:		
Playa, Mar y Sol INMOPLASOL Cía. Ltda.	39,135	39,135
Accionista principal por pagar a largo plazo	869,449	859,920

Durante el año 2016, las principales transacciones con partes relacionadas, se presentan como sigue:

INGRESOS:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamiento de bienes Inmuebles (DelBank)	19,800	49,600
Otros	<u>1</u>	<u>25,200</u>
TOTAL INGRESOS	<u>19.801</u>	<u>74.800</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:

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 período 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 período 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 período 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 período igual al descrito en el referido convenio. Con fecha 25 de abril de 2013,

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, y con fecha 1 de agosto de 2013 las partes suscribieron un adendum a dicho contacto mediante el cual modificaron el canon de arrendamiento por un valor de \$3,500 mensuales más el IVA, en una nueva modificación el presente documento indicando que la arrendadora debido a su condición de accionista del Banco DelBank S. A., ha resuelto suspender el cobro de los cánones de arrendamiento establecidos en dicho contrato, sin que el arrendatario deba cancelar valor alguno por este concepto, lo cual regirá a partir del 1 de enero del 2016.

- 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 período 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 período 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. Con fecha 4 de junio de 2012 se realiza la renovación del contrato con un nuevo canon acordados por las partes por \$800 más IVA, pagaderos por mensualidades adelantadas dentro de los cinco día de cada mes y contra la prestación de la correspondiente factura. 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 período igual al descrito en el referido convenio.
- Contrato celebrado 3 de enero de 2015, en la ciudad de Guayaquil con la compañía Inmoctubre S. A. (arrendador), y Delgado Travel Delgatavel Cía. Ltda., ha decidido arrendar las oficinas del segundo del Edificio Sotomayor estableciéndose un canon mensual en \$1,500.00 más IVA, pagaderos por mensualidades adelantadas dentro de los cinco día de cada mes y contra la prestación de la correspondiente factura.

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.
