

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Constitución y objeto

Inmocoto S.A. fue constituida mediante escritura pública del cantón Quito de fecha 28 de septiembre de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Noviembre de 1983.

Según la última reforma a los estatutos de fecha 20 de septiembre de 2012, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de octubre del mismo año, la sociedad tiene como objeto realizar la concesión comercial de bienes de su propiedad.

(2) Bases de preparación y preparación de los estados financieros

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los Estados Financieros de la Compañía se presentan a continuación:

t

Bases de preparación.-

Los estados financieros de la Compañía Inmocoto S.A., han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a la Norma Internacional de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía Inmocoto S.A., declara que la Norma Internacional de Información Financiera ha sido aplicada íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Inmocoto S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo en el cual la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Periodo económico.-

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta.- Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Préstamos y partidas por cobrar.– Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si lo hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

Deterioro de cuentas incobrables.–

La estimación de cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a resultados del período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado.
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago de la deuda principal.
- Probabilidad de que el obligado entre en insolvencia.
- Desaparición de un mercado activo para activos financiero.
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

Otras cuentas y documentos por cobrar.–

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos proveedores, otros anticipos.

Propiedad, planta y equipo.–

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Propiedades y equipo.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- para las partidas de muebles y enseres, equipos de oficinas, instalaciones, equipos de computación y vehículos, la Compañía después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación como costo atribuido.- para el caso de bienes inmuebles, la entidad ha optado, en la fecha de transición a NIIF, año 2012, por la medición de dichas partidas de propiedades y equipos, por su valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo y el costo atribuido de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

Retiro o venta de propiedades y equipos.-

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

Deterioro del valor de los activos.-

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Impuesto a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Costos y gastos.-

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

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cuenta se halla conformada por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos	US\$ <u>89</u>	<u>89</u>
	US\$ <u><u>89</u></u>	<u><u>89</u></u>

Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Persador S.A.	US\$ <u>40,740</u>	<u>40,740</u>
	US\$ <u><u>40,740</u></u>	<u><u>40,740</u></u>

(4) Pagos anticipados

La cuenta de pagos anticipados corresponde al anticipo del impuesto a la renta que se realizó por efectos fiscales, al cierre del ejercicio 2014 y 2013 presenta un saldo de US\$ 14,756 y US\$ 30,001, respectivamente.

(5) Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cuenta se halla conformada por:

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	US\$	3,363,264	3,363,264
Derechos y Acciones Terreno		15,000	15,000
Reavalúo Terreno Derechos y Acciones		<u>192,394</u>	<u>192,394</u>
Propiedades y equipos	US\$	<u>3,570,658</u>	<u>3,570,658</u>

(6) Cuentas por pagar

Cuentas por pagar corresponde a los valores pendientes de pago a los proveedores, al cierre del ejercicio 2014 y 2013 presenta un saldo US\$ 119,194 y US\$ 97,028 respectivamente.

(7) Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, otros pasivos no corrientes está conformado por la cuenta de anticipos a contratos, misma que se refiere a:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Centro Comercial El Condado S.A.	US\$	<u>3,335,335</u>	<u>3,335,335</u>
	US\$	<u>3,335,335</u>	<u>3,335,335</u>

(8) Patrimonio de los accionistas

Capital

El capital social de la Compañía Inmocoto S.A. está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

(9) Ingresos no operacionales

INMOCOTO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Representan los ingresos obtenidos, distintos de la actividad de la Compañía, al cierre del ejercicio 2014 y 2013, la cuenta presenta un saldo de US\$ 0 y US\$ 6,750 respectivamente.

(10) Gastos de ventas y administrativos

La cuenta de ventas y administrativos corresponden a los desembolsos incurridos para desarrollo y cumplimiento del objeto social de la Compañía, al cierre del ejercicio 2014 y 2013 presentan un saldo de US\$ 7,258 y US\$ 10,461 respectivamente.

Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(11) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 06 de 2015, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.


CPA Tatiana Mielles
Contadora