

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

INFORME DE CONTABILIDAD

**CENTRINSA CENTRO
INMOBILIARIO S.A.**

CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A...

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1.

INFORMACIÓN GENERAL

CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A... Tiene como objeto. Para el cumplimiento de este objeto social la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos, negociaciones, mercantil y/o civil permitido por las leyes ecuatorianas.

2.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2014.

Los estados financieros de CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A... Al 31 de diciembre del 2014 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la

NIIIF, estas políticas han sido definidas en función de las NIIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presenten.

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A... comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2014, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIIF).

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

2.3 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

2.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta - Los activos no corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si sus valores en libros son recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

2.5 Propiedades, planta y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

La Compañía al ser una empresa comercializadora no posee mayor inversión en propiedad planta y equipo, el local en que funciona es arrendado, motivo por el cual la Administración de la Compañía ha determinado que la propiedad, planta y equipo presentados al costo no afecta significativamente a la información financiera.

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

2.11 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.11.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.12 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.12.2 Baja de un pasivo financiero - El Grupo da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2013. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2013, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

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

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2013:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF PYMES.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía y sus subsidiarias

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

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

CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A., no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía y sus subsidiarias

a) **Beneficios a los empleados** - Según la NIIF PYMES *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A... Aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Incremento en la obligación por beneficios definidos:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Bajo PCGA anteriores, la Compañía reconoció una provisión para jubilación patronal únicamente para sus empleados con más de diez años de servicio y no registró ninguna provisión de bonificación por desahucio
- (2) **Corrección de errores de años anteriores:** Ajuste Cuentas Incobrables. Al 1 de enero del año 2011 no se dieron de baja cuentas incobrables, los efectos de esta situación fueron el reconocimiento de un gasto una disminución en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en el referido importe.

- (3) **Corrección de errores de años anteriores:** Ajuste Cuentas por pagar proveedores del exterior, provisión de impuesto a la salida de Divisas de inventarios que ya fueron vendidos. Al 1 de enero del año 2011 no se efectuó una provisión de Impuesto a la Salida de Divisas con cargo a los inventarios en mercaderías importadas, y a los saldos con relaciones del exterior, los efectos de esta situación fueron el reconocimiento de un gasto de, una disminución en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF en el referido importe.

- (4) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. No se efectuaron ajustes de impuestos diferidos originados en las diferencias temporarias, debido a que la Administración considera que las mismas no van a ser recuperadas.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración del Grupo ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

4.3 Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

4.4 Impuesto a la renta diferida - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos no se revertirán en el futuro.

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

Cuenta Corriente 328120900	
38	
2014	
TOTAL	38

2.- CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

Arrendos	
Jorge Narváez Villa	
2,750	
30	
2014	
TOTAL	2,780

3.- IMPUESTOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

Impuesto Retenido en la Renta	
IVA en Compras	
1,667	
2,966	
2,014	
TOTAL	4,634

4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

2014	Muebles y Enseres	3,589
	TOTAL	3,589
	Depreciacion Acumulada	-984
	TOTAL (NETO)	2,605

5.- CUENTAS Y DCTOS. POR PAGAR

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

2,014	Proveedores	36
	Accionistas	85,046
	Impuestos	48
	Beneficios Sociales	383
	TOTAL	85,513

11.- IMPUESTOS CORRIENTES

11.1 Activos del año corriente - Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

2014	Activos por impuesto corriente:	
	Credito Tributario Renta	1,667
	Credito Tributario IVA	2,966
	Total	4,634

11.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calcula

Utilidad/ Périda según estados financieros antes de impuesto a la renta	72
(-) 15% Trabajadores	11
(+) Gastos no deducibles	0
UTILIDAD GRAVABLE ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	61
Impuesto causado	14
(-) Anticipo determinado correspondiente al e.f.c. Impuesto a la Renta Causado	0
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	0
(-) Retenciones en Fuente del ejercicio fiscal	0
(-) Crédito tributario de años anteriores	0
Utilidad/ Périda	48

do, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. **Pagos Efectuados** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en fuente realizadas por clientes.

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2013 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incremento del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

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

12.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

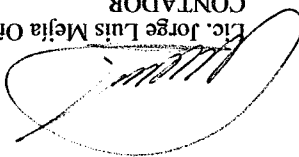
13. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A., está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la misma, si es el caso.

13.1 Riesgo de liquidez – CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A., apoya el desarrollo de las compañías del Grupo, por este motivo no ha sido necesario acceder a financiamiento externo para cubrir la liquidez de la empresa.

13.2 Riesgo de capital – CENTRINSA CENTRO INMOBILIARIO S.A., gestiona su capital para asegurar que las Compañías que son parte del Grupo estén en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.


Licio Jorge Luis Mejía Oña
CONTADOR

El capital social autorizado consiste de 1000,00 de acciones de US\$ 1.00 valor nominal unitario (1.000,00 al 31 de diciembre del 2014), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

14. CAPITAL SOCIAL