INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014

CONTENIDO:

Opinión de los Auditores Externos Independientes

Componentes de los Estados Financieros Auditados

- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados
- Estados de Cambios en el Patrimonio
- Estados de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Definiciones:

US$: Expresado en dólares de los Estados Unidos de América
NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:
INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

Informe sobre los estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea por fraude o por error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

AUDITORES SOLVER CONTADORES

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto a todo lo importante, la posición financiera de **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los resultados de su desempeño financiero, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo para el cierre de los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Informes sobre otros requisitos legales

Tal como se explica en la Nota 13 a los estados financieros adjuntos, informamos que la compañía **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**, cuyo objeto social se enmarca en actividades inmobiliarias, no se encuentra obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), la documentación requerida en el artículo 3 de la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos; en cumplimiento al Oficio No.UAF-DAJ-DG-2015 emitido por la Unidad de Análisis Financiero (UAF), el 24 de febrero del 2015.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.,** al 31 de diciembre del 2015, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Quito, 21 de marzo del 2016

Christian Valenzuela
Socio
Registro. 28376
RUC 1711733897001

AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.

AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.
SC. RNAE No. 750

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	Nota	2015	2014
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	754	1.323
Partes relacionadas	7	59.104	-
Impuestos corrientes	8	7.296	4.513
Pagos anticipados		4.375	-
Total activo corriente		71.529	5.836
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo	9	9.100.000	9.100.000
Total activo no corriente		9.100.000	9.100.000
TOTAL ACTIVO		**9.171.529**	**9.105.836**
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Impuestos corrientes	8	8	11
Otras cuentas por pagar		8.812	-
Partes relacionadas	7	149.661	99.661
Total pasivo corriente		158.481	99.672
PASIVO NO CORRIENTE			
Partes relacionadas	7	7.000	-
Total pasivo no corriente		7.000	-
TOTAL PASIVO		**165.481**	**99.672**
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	10	9.006.048	9.006.164
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**9.171.529**	**9.105.836**

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Fornax Group
Carlos Montúfar
Apoderado General

Valeria Bravo
Contadora General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

ESTADOS DEL RESULTADO

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2015	2014
INGRESOS			
Otros ingresos		58.175	-
Total ingresos		58.175	-
GASTOS			
Seguros		23.788	29.467
Impuestos y contribuciones		31.076	15.694
Servicios públicos		324	1.000
Honorarios profesionales		1.532	525
Otros gastos		1.446	5.727
Gastos bancarios		9	22
Total gastos		58.175	52.435
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		-	(52.435)
Impuesto a la renta	11	(116)	(19.036)
RESULTADO DE LOS PERIODOS		(116)	(71.471)

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Fornax Group
Carlos Montúfar
Apoderado General

Valeria Bravo
Contadora General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva por valuación	Resultados			Total
					Resultados acumulados	Adopción NIIF por primera vez	Resultado del periodo	
Saldos al 31 de diciembre del 2013		501	1.039	3.171.030	(11.415)	5.938.865	(22.385)	9.077.635
Transferencia a resultados acumulados					(22.385)		22.385	-
Resultado del periodo							(71.471)	(71.471)
Saldos al 31 de diciembre del 2014		501	1.039	3.171.030	(33.800)	5.938.865	(71.471)	9.006.164
Transferencia a resultados acumulados					(71.471)		71.471	-
Resultado del periodo							(116)	(116)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	10	501	1.039	3.171.030	(105.271)	5.938.865	(116)	9.006.048

Fornax Group
Carlos Montúfar

Valeria Bravo
Contadora General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2015	2014
Efectivo utilizado en proveedores	(53.738)	(46.735)
Efectivo utilizado en otros	(2.902)	(23.744)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(56.640)	(70.479)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo provisto por partes relacionadas	57.000	71.802
Efectivo utilizado en partes relacionadas	(929)	
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	56.071	71.802
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(569)	1.323
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	1.323	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	754	1.323

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Fornax Group
Carlos Montúfar
Apoderado General

Valeria Bravo
Contadora General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO DEL PERIODO Y EL FLUJO DE OPERACIÓN
POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	2015	2014
Resultado del periodo	(116)	(71.471)
Partidas de conciliación entre el resultado del periodo neto y el flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Ingresos por servicios prestados a crédito	(58.175)	
Impuesto a la renta	116	19.036
Resultado del periodo conciliado	(58.175)	(52.435)
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
(Aumento) Disminución de pagos anticipados	(4.375)	5.700
Aumento de activos por impuestos corrientes	(2.899)	(22.755)
Aumento (Disminución) de otras cuentas por pagar	8.812	(1.000)
(Disminución) Aumento de pasivos por impuestos corrientes	(3)	11
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(56.640)	(70.479)

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Fornax Group
Carlos Montúfar
Apoderado General

Valeria Bravo
Contadora General

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
EXPRESADAS EN DÓLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

1. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del 1978, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

El objeto de la Compañía es la compraventa y administración de inmuebles, pudiendo la Compañía realizar toda clase de actos civiles y de comercio u operaciones mercantiles permitidas por la ley, en cuanto sea necesario y conveniente para cumplir con el objeto determinado de la Compañía.

Con fecha 28 de junio de 2013, **CASSCARSONE CÍA. LTDA.** (CASSCARSONE S.A. hasta diciembre del 2014) - Socio Mayoritario - y la Compañía celebraron un Contrato de Comodato, mediante el cual **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.,** transfiere bajo esta figura el inmueble de su propiedad denominado "Batán Bajo", el cual fuere desmembrado del cuerpo total de la hacienda "Oyambaro" situado en la parroquia Yaruqui del cantón Quito, provincia de Pichincha; con la finalidad de que **CASSCARSONE CÍA. LTDA.,** lo utilice exclusivamente para la construcción de un complejo industrial de bodegas.

Este comodato da la facultad al comodatario a explotar el inmueble y celebrar con terceros contratos de arrendamiento, anticresis, concesión, entre otros; respecto de las bodegas que serán construidas en el inmueble. Este contrato tiene un plazo de 20 años, el cual puede ser renovado; o en su caso, darse por terminado por acuerdo entre las partes.

Todas las mejoras y obras civiles a realizarse en este inmueble como parte del objeto del comodato, deberán ser aprobadas por **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**, y una vez terminado el contrato, todas las mejoras y obras realizadas quedarán en beneficio de la Compañía, sin que se deba pagar valor alguno por las mismas.

2. BASES DE PREPARACIÓN

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA., es una compañía regulada por la Superintendencia de Compañías y por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigencia	Breve explicación de la Norma o Enmienda
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	Introducción de un modelo de contabilidad de coberturas: modelo de deterioro de valor de pérdidas esperadas con proyección a futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
NIIF 14 – Cuentas por regulaciones diferidas (Emitida en Enero 2014)	01 de Enero del 2016	Especifica los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación de tarifas
NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes. Sustituye a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31,15, 18 y SIC 31 (Emitida en Mayo 2014)	01 de Enero del 2018	Establece los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente
NIIF 16 – Arrendamientos. Sustituye a NIC 17; puede aplicarse de forma anticipada, pero solo si también se aplica la NIIF 15 (Emitida en Enero 2016)	01 de Enero del 2019	Aclara el tratamiento de arrendamientos operativos y financieros, elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras.
Enmienda a la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	Cambios en los métodos de disposición, cuando una entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) desde tenido para la venta hacia tenido para distribución a los propietarios (o viceversa), o cuando se descontinúa la contabilidad de tenido para distribución
Enmienda a la NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	Contratos de servicios de administración, revelación de la compensación activos y pasivos financieros en estados financieros intermedios condensados

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigencia	Breve explicación de la Norma o Enmienda
Enmienda a la NIIF 10 – Estados financieros consolidados (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación / Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto
Enmienda a la NIIF 11 – Acuerdos conjuntos (Fecha de enmienda: Mayo 2014)	01 de Enero del 2016	Aclaración para la contabilidad de la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio
Enmienda a la NIIF 12 – Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación
Enmienda a la NIC 1 – Presentación de estados financieros (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	Iniciativa sobre información a revelar: revelación de partidas materiales, presentación de rubros en estados financieros de acuerdo a su relevancia, notas no deben guardar un orden
Enmienda a la NIC 7 – Estado de Flujo de Efectivo (Fecha de enmienda: Febrero 2016)	01 de Enero del 2017	Iniciativa de revelación relacionado con los flujos de efectivo de financiamiento; cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; efecto de los cambios en las tazas de cambio extranjeras; cambios en el valor razonable y otros
Enmienda a la NIC 12 – Impuesto a las Ganancias (Fecha de enmienda: Febrero 2016)	01 de Enero del 2017	Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable
Enmienda a la NIC 16 – Propiedades, planta y equipo (Fecha de enmienda: Mayo y Junio 2014)	01 de Enero del 2016	Contabilización de plantas productoras a largo ciclo como propiedades y equipos / Método aceptable de depreciación que no esté relacionado con ingresos ordinarios
Enmienda a la NIC 19 – Beneficios a empleados (Fecha de enmienda: Septiembre 2014 / Febrero 2016)	01 de Enero del 2016	Tasa de descuento: tasa del mercado regional / Aportaciones de empleados que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigencia	Breve explicación de la Norma o Enmienda
Enmienda a la NIC 27 – Estados financieros separados (Fecha de enmienda: Agosto 2014)	01 de Enero del 2016	Utilización del método de participación en estados financieros separados
Enmienda a la NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación / Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto
Enmienda a la NIC 34 – Información financiera intermedia (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	Información necesaria de revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia
Enmienda a la NIC 38 – Activos intangibles (Fecha de enmienda: Mayo 2014)	01 de Enero del 2016	Método aceptable de amortización que no esté relacionado con ingresos ordinarios
Enmienda a la NIC 39 – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición (Fecha de enmienda: Noviembre 2013)	01 de Enero del 2018	Modificaciones a la contabilidad de coberturas
Enmienda a la NIC 41 – Activos biológicos (Fecha de enmienda: Junio 2014)	01 de Enero del 2016	Se excluye de esta norma el tratamiento de plantas productoras a largo ciclo

A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía se encuentra analizando las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente, a fin de determinar los posibles efectos que se tendrá tras la aplicación de esta normativa.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez y de mercado.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Financiera de la Compañía, las mismas que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA., no mantiene riesgo de crédito debido a que no se ha realizado actividades ordinarias que generen ingresos; sin embargo, en el periodo 2015, la Compañía reconoció un ingreso por prestación de servicios administrativos a su relacionada **CASSCARSONE CÍA. LTDA.,** cuyo crédito otorgado está en función de la disponibilidad de flujo de efectivo que esta tenga.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de los fondos de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez.

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de flujos de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración de riesgo de mercado es administrar y controlar la exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantiene obligaciones con partes relacionadas, las cuales no generan costos por intereses; sin embargo, en el caso de contratarse otros financiamientos, se establece que las tasas de interés sean las que se encuentren autorizadas por el Representante del Banco Central, por lo que la Gerencia considera que a la fecha de los estados financieros, la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la Administración considera que no existe un riesgo sobre este factor.

Gestión del Capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para realizar cada uno de los proyectos.

- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.

- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

El índice deuda - patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2015	2014
Total pasivos	165,481	99,672
Menos: efectivo	(754)	(1,323)
Deuda neta	164,727	98,349
Total patrimonio	9,006,048	9,006,164
Índice deuda - patrimonio ajustado	54.67	91.57

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo corresponde al efectivo mantenido en la cuenta bancaria del Banco Bolivariano por el valor de US$ 754 y US$ 1,323 respectivamente.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos con partes relacionadas se presentan en:

	2015	2014
Activos		
Casscarsone Cía. Ltda. (1)	59,104	-
Total activos	59,104	-
Pasivos		
Corrientes		
Casscarsone Cía. Ltda. (2)	149,661	99,661
Total pasivos corrientes	149,661	99,661
No corrientes		
Casscarsone Cía. Ltda. (2)	7,000	-
Total pasivos no corrientes	7,000	-

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar originada por la prestación del servicio administrativo del periodo 2015 a la compañía Casscarsone Cía. Ltda.

(2) El saldo de cuentas por pagar a partes relacionadas, corresponde al financiamiento otorgado y recibido de la compañía Casscarsone Cía. Ltda., según acuerdo firmado con esta Compañía. Estos préstamos no mantienen fechas de vencimiento, garantías, ni costos por intereses.

8. IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se componen de:

	2015	2014
Activos		
Crédito tributario IVA compras	6,133	4,493
Anticipo retención en la fuente	1,163	-
Crédito tributario impuesto renta 2011	-	20
Total	7,296	4,513
Pasivos		
Retenciones en la fuente por pagar	8	11
Total	8	11

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo, corresponde a un terreno ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una extensión de 184,034 metros cuadrados. Propiedad que se encuentra entregada en contrato civil de comodato desde el 28 de junio de 2013 a la compañía Casscarsone Cía. Ltda., quien es socia de Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.

En el año 2014, la Compañía efectúo una corrección al valor de esta propiedad, en base al monto establecido en la escritura de cesión de participaciones celebrada en el mes de junio del 2013, esto es de US$ 9,100,000. Corrección que fue realizada, debido a que en el año 2012 la Compañía se acogió al reconocimiento posterior de propiedades y equipos según las Normas de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES) efectuado mediante un documento catastral del Municipio.

Por lo que en el año 2014, la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera, y en base a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 8 de Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, ajusto el costo de este inmueble al valor mencionado anteriormente. Incremento que fue registrado con cargo a los Resultados por Adopción de NIIF en el patrimonio.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de la propiedad, planta y equipo se presenta en US$ 9,100,000; en cada año.

10. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social

El capital social es de US$ 501 dividido en 501 participaciones con un valor nominal de US$ 1 cada una.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 5% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que esta alcance por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada para absorber pérdidas.

Reserva por valuación

Corresponde a la reserva por revaluación de propiedad, planta y equipo, de acuerdo a informes de peritos independientes.

Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus socios.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

11. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en el período 2015 y 2014 se calcula sobre la base del 22% de las utilidades tributarias. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes conforme a lo señalado en la normativa tributaria.

La Compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... "Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo".

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la Compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para los períodos 2015 y 2014, fueron las siguientes:

	2015 (1)	2014
(=) Pérdida del ejercicio	-	(52,435)
(+) Gastos no deducibles	20	5,700
(=) Base imponible / (Pérdida tributaria)	20	(46,735)
(=) Impuesto a la renta causado	4	-
Anticipo de impuesto a la renta del período	116	19,036
(=) Impuesto a la renta determinado (pagado)	116	19,036
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio	(1,163)	-
(-) Créditos tributarios de años anteriores	-	(20)
(=) Crédito Tributario	**(1,163)**	**(20)**

(1) A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía aún no ha presentado a la Administración Tributaria, la declaración del Impuesto a la Renta del periodo 2015. El Apoderado General de la Compañía considera que los valores detallados serán los que se informe al organismo de control al momento de su presentación.

Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto a la fecha de este informe están abiertos para revisión los ejercicios 2012 al 2014.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US$ 3 millones de dólares, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y para aquellos sujetos pasivos cuyas operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior en un monto acumulado superen los US$ 15 millones deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Las operaciones con partes relacionadas durante el periodo 2015, no superaron el importe de los US$ 3 millones de dólares, por lo que a la fecha de emisión del presente informe la Compañía no se encuentra en la obligación de elaborar el Anexo y el Informe Integral de Precios de Transferencia.

13. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Mediante Oficio No.UAF-DAJ-DG-2015 del 24 de febrero del 2015, la Unidad de Análisis Financiero (UAF), informó a los representantes legales de los sectores: Inmobiliarios, Constructoras y Comercializadoras de vehículos, que las sociedades que no se dediquen de manera habitual a las actividades referidas, no están obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero, la documentación requerida en el artículo 3 de la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos; en cumplimiento al artículo 6 de la Resolución UAF-DG-2012-0106 del 19 de diciembre del 2012, publicada en el Registro Oficial Nro.923 del 1 de abril del 2013, artículo reformado por la Resolución No.UAF-DG-SO-2013, publicada en el Registro Oficial Suplemento 152 del 27 de diciembre del 2013, que establece "Art.6 Si una persona jurídica tiene entre su objeto social la inversión e intermediación inmobiliaria y la construcción, pero no se dedica de manera habitual a cualquiera de dichas actividades, para no ser considerado como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero, deberá presentar a esta institución una declaración juramentada ante Notario Púbico en tal sentido".

Cabe indicar que dentro del listado de sujetos no obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero, detallada en esta Resolución, se notifica a **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**, como una de las sociedades no obligadas a reportar a esta entidad.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe 21 de marzo del 2016, no se han producido otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

15. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados por el período terminado al 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por el Apoderado General de la Compañía y hasta la fecha de emisión de nuestro informe no se ha definido la fecha de reunión de la Junta General de Socios. En opinión del Apoderado General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

- **Negocio en marcha**

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que la entidad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la entidad no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones.

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA., es una compañía que cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

- **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) las cuales comprenden:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC);
- Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014 y los estados de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

- **Bases de Medición**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

- **Moneda Funcional y de Presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional.

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. En consecuencia los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

Continúa en la siguiente página...

- **Estimaciones y juicios contables**

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican 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 siguiente.

- **Criterio de materialidad**

En los presentes estados financieros se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de Materialidad o Importancia relativa definido en el marco conceptual de las NIIF, tomando las cuentas anuales en su conjunto.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los saldos conciliados en cuentas bancarias.

c. Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: 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 para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, y que se miden inicialmente al valor razonable de la transacción.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

1. Partes relacionadas

Se considera parte relacionada de una con otra parte, si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas. Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los Estados Financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente la Compañía, mantiene las siguientes partes relacionadas:

- Casscarsone Cía. Ltda. (Casscarsone S.A. hasta diciembre 2014) – Socio de la Compañía.
- Dexicorp S.A. – Socio de la Compañía.

Las transacciones que **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**, realiza con sus partes relacionadas son las siguientes:

- Prestación o recepción de servicios;
- Financiamiento (incluyendo préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie); rembolsos financieros, garantías y avales.

2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos, obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3. Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar representan los saldos pendientes de pago que se reconocen por las compras de bienes y prestación de servicios a terceros.

d. Propiedad, planta y equipo

El costo de los elementos de propiedades y equipos es el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente en efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.

Un elemento de propiedades y equipos se reconoce como activo, solo cuando es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y cuando el costo puede medirse con fiabilidad.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprenden; su precio de adquisición, incluidos aranceles e impuestos indirectos no recuperables y cualquier rebaja, más los costos de ubicación en el lugar de operación.

La compañía ha escogido el Modelo del Costo para la medición posterior de los elementos de propiedad planta y equipo, excepto para terrenos y edificios, con lo cual se registra la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Elementos de terrenos y edificios

El valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación, realizada por un perito calificado.

La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación.

La NIC 8 de Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más relevante.

e. Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a los créditos y obligaciones tributarias mantenidas por la Compañía, como sujeto pasivo de percepción y retención de impuestos.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta; este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes, corresponden a las retenciones del IVA, retenciones en la fuente y al Impuesto a la Renta por pagar.

f. Capital social

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registran, las reservas, los resultados acumulados, otros resultados por adopción de las NIIF por primera vez y el resultado del periodo.

g. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por la prestación de servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. El importe de los ingresos ordinarios pude medirse con fiabilidad.
b. Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
c. El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
d. Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

h. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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 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.

i. Impuesto a la Renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el período 2015 está gravada a la tasa del 22% (22% para el 2014). De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes.

j. Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: Corresponden a las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4. NUEVAS NORMAS Y NORMAS PUBLICADAS QUE NO ENTRAN EN VIGENCIA

a) Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de **INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.**, respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2015.

b) Nuevas normas, normas revisadas y enmiendas emitidas que aún no entran en vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes normas y enmiendas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, las cuales permiten su aplicación anticipada.