

INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresadas en dólares americanos)

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 S.A.** (Accionista 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 S.A.**, 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.

➤ 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 2014 y los estados de resultados integrales, 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 2014 y 2013 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

➤ **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.

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 valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias, inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

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 S.A.
- Proadser S.A.
- Gerensa S.A.
- Procafecol S.A.

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); reembolsos financieros, garantías y avales.

2. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro que se reconocen por los anticipos entregados a proveedores locales y terceros.

3. 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.

4. Proveedores

Proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso ordinario de la operación. Las cuentas por pagar a proveedores se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

5. Otros pasivos

Los otros pasivos 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 integral.

g. 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.

h. Impuesto a la Renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el período 2014 está gravada a la tasa del 22% (22% para el 2013). 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.

i. 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

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 2014.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigencia

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Fecha estimada de aplicación en la Compañía</u>
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
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 2017	01 de Enero del 2017
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	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIIF 10 – Estados financieros consolidados (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIIF 11 – Acuerdos conjuntos (Fecha de enmienda: Mayo 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIIF 12 – Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Fecha estimada de aplicación en la Compañía</u>
Enmienda a la NIC 1 – Presentación de estados financieros (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 16 – Propiedades, planta y equipo (Fecha de enmienda: Mayo y Junio 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 19 – Beneficios a empleados (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 27 – Estados financieros separados (Fecha de enmienda: Agosto 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 34 – Información financiera intermedia (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 38 – Activos intangibles (Fecha de enmienda: Mayo 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 41 – Activos biológicos (Fecha de enmienda: Junio 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

No existen otras NIIF o interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

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 mantiene actividades que generen ingresos.

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 provisiones 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 2014 y 2013, 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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>
Bancos	<u>1,323.11</u>
Total	<u>1,323.11</u>

7. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2014</u>
Crédito tributario IVA compras	4,493
Crédito tributario impuesto renta 2011	<u>20.15</u>
Total	<u>4,513.34</u>

8. 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 S.A., quien es socia de Inmobiliaria Guambi Cia. Ltda.

En el año 2014 la Compañía efectuó 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.

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>
Terrenos	<u>9,100.000.00</u>
Total	<u>9,100.000.00</u>

9. PARTES RELACIONADAS

El saldo de cuentas por pagar a partes relacionadas, corresponde al financiamiento recibido de la Compañía Casscarsone S.A., según acuerdo firmado con esta Compañía. Estos préstamos no mantienen fechas de vencimiento, garantías, ni costos por intereses

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>
CxP Casscarsone	<u>99,661.00</u>
Total	<u>99,661.00</u>

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social es de US\$ 501,00 dividido en 501 participaciones con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

11. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos operativos y gastos son los siguientes:

	<u>2014</u>
Costos Indirectos	999.95
Costos Generales	45,209.89
Costos de Personal	525.00
Otros Gastos	5,699.88
Gasto impuesto a la Renta Corriente	<u>19,035.86</u>
Total	<u>71,470.58</u>

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Desde el cierre del año 2014 hasta la fecha 30 de Marzo 2015, no existe eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la administración y autorizados para su publicación el 30 de Marzo del 2015.



Valeria Bravo
Contador
INMOBILIARIA GUAMBI CÍA. LTDA.