Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación 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 de 1978, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. La Compañía es una subsidiaria de Casscarsone Cía. Ltda.

2. Operaciones

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.

Contrato de comodato

Con fecha 28 de junio de 2013, su controladora Casscarsone Cía. Ltda. y la Compañía celebraron un Contrato de Comodato, mediante el cual Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., otorga el uso del terreno de su propiedad denominado "Batan Bajo", 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 que se realicen 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 quedaran en beneficio de la Compañía, sin que se deba pagar valor alguno por las mismas.

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC" el cual se dedica principalmente a la prestación de servicios a través de cadenas de alimentos. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus

siglas en inglés) y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 serán aprobados por la Junta General de Socios luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo con lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2017 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2017 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7).
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12).
- Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificación referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) *(1)*.

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2017 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)*

En el documento "Iniciativa sobre información a revelar (modificaciones a la NIC 7)" se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los que proceden de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación. Los cambios sobre los que se debe informar son los siguientes:

- cambios derivados de flujos de efectivo por financiación;
- cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios;
- efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera;
- cambios en los valores razonables; y
- otros cambios.

La Compañía no ha generado cambios significativos de la adopción de esta modificación, ya que no posee variaciones en los flujos de efectivo por financiamiento.

- *Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)*

En enero de 2016, el IASB aprobó el documento "Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12)". En este documento se establece en qué circunstancias los activos financieros que se miden a valor razonable, pero cuya base fiscal es su costo original, dan lugar a diferencias temporarias que conllevan el reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Además, se establece que cuando una entidad evalúa si estarán disponibles las ganancias fiscales contra las cuales se pueda utilizar una diferencia temporaria deducible, considerará si la legislación fiscal restringe las fuentes de las ganancias fiscales contra las que pueda realizar deducciones en el momento de la reversión de esa diferencia temporaria deducible. Si la legislación fiscal no impone estas restricciones, una entidad evaluará una diferencia temporaria deducible en combinación con todas las demás. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe el uso de pérdidas para ser deducidas contra ingresos de un tipo específico, una diferencia temporaria deducible se evaluará en combinación solo con las del tipo apropiado.

Por su parte, la estimación de la ganancia fiscal futura probable podría incluir la recuperación de algunos de los activos de una entidad por un importe superior a su importe en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad logre esto.

Una entidad aplicará estas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Sin embargo, en el momento de la aplicación inicial de la modificación, el cambio en el patrimonio de apertura del primer periodo comparativo podría reconocerse en las ganancias acumuladas de apertura (o en otro componente de patrimonio, según proceda) sin distribuir el cambio entre las ganancias acumuladas de apertura y otros componentes del patrimonio. Si una entidad aplica esta exención de forma anticipada, revelará ese hecho.

La Compañía no ha generado cambios significativos de la adopción de esta modificación.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) *(1)*.
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) *(1)*.
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- NIIF 16 Arrendamientos.
- NIIF 17 Contratos de seguros *(1)*.
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) *(1)*.
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) *(1)*
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas *(1)*.
- CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias
- Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40).
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) *(1)*.
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12). (1)
- Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle *(2)*.

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.

(2) A la fecha de autorización de los presentes estados financieros para su publicación, no existía una traducción al español oficial de este documento

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- *NIIF 9 Instrumentos financieros*

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. A pesar de que el IASB siempre había pensado que la NIIF 9 reemplazaría a la NIC 39 en su totalidad, en respuesta a las solicitudes de las partes interesadas de que la contabilidad de los instrumentos financieros debía mejorarse rápidamente, el IASB dividió su proyecto en sustitución de la NIC 39 en tres fases principales. A medida que el IASB finalizó cada fase, emitió capítulos de la NIIF 9 que reemplazaron los requisitos correspondientes de la NIC 39.

Finalmente, en julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- un modelo para clasificar activos financieros basado en (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;
- un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral –en lugar de incluirlas en resultados– de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;
- un único modelo de deterioro para activos financieros –distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados– basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y
- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

Se debe destacar que:

- los requisitos de la NIIF 9 sobre el riesgo de crédito propio en relación con pasivos financieros pueden aplicarse anticipadamente sin que se aplique ninguna otra parte de la NIIF 9; y
- una entidad que aplica la NIIF 9 puede elegir (como opción de política contable) continuar aplicando los requisitos de contabilidad de cobertura en la NIC 39 para todas las relaciones de cobertura.

- *NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
3) determinar el precio de la transacción;
4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

El 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 15 clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios. Las clarificaciones de este documento se refieren a los siguientes aspectos:

- identificación de una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- determinación de si una empresa es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para que el bien o servicio sea proporcionado); y
- determinación de si el ingreso de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15. Las modificaciones tienen la misma fecha de aplicación obligatoria que la Norma (1 de enero de 2018).

- *NIIF 16 Arrendamientos*

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es la consideración de todos los contratos de arrendamientos (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
  - reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento; y

- en momentos posteriores, la arrendataria:
  - reconocerá el gasto por amortización del activo; y
  - reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando estos dos tipos de arrendamientos de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

- *CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias*

La CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de

2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

- *Transferencia de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40)*

  En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Transferencia de las propiedades de inversión (Modificaciones de la NIC 40)". Una entidad aplicará dichas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones para un período anterior, deberá revelar ese hecho.

  De acuerdo con esta modificación a la NIC 40, una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay un "cambio de uso". Un "cambio de uso" ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio de uso. De manera aislada, un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. La modificación incorpora a la NIC 40 ejemplos de evidencias de cambios de uso.

  Una entidad aplicará las modificaciones a los "cambios de uso" que se produzcan en o después del comienzo del período anual en el que la entidad aplique por primera vez estas modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de aplicación inicial, la entidad reevaluará la clasificación de los bienes que se mantengan en esa fecha y, si procede, reclasificará la propiedad aplicando la NIC 40 para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. Sin embargo, existen limitaciones a la aplicación retroactiva de estas modificaciones.

- *Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle*

Este documento establece modificaciones a distintas Normas NIIF. Las "mejoras anuales" proporcionan un mecanismo para tratar eficientemente una colección de modificaciones menores a las Normas NIIF.

Una entidad aplicará cada una de las modificaciones para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Este documento introduce modificaciones de acuerdo con la siguiente tabla:

Norma	Tema de la modificación
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Participaciones previamente mantenidas en una operación conjunta.
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	
NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos realizados sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio (a).
NIC 23 Costos por Préstamos	Costos de préstamos susceptibles de capitalización.

(a) Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias resultaron en modificaciones a los Fundamentos de las Conclusiones sobre la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación. Estas enmiendas se establecen en la misma sección de este documento que las enmiendas a la NIC 12.

La administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos de estas mejoras y estima que los mismos no serán significativos dentro de los estados financieros por lo que prevé adoptar las modificaciones en las fechas establecidas como de adopción obligatoria para cada una de ellas según corresponda.

5. Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

- *Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales*

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo al evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

d) Negocio en Marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

f) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del

criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

g) Propiedades de inversión

La Compañía considera como propiedades de inversión aquellos terrenos de su propiedad que los mantiene para obtener rentas o plusvalías o ambas, en lugar de:

(a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
(b) su venta en el curso ordinario de los negocios.

Las propiedades de inversión se reconocen como activos cuando, y sólo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Terrenos

Los terrenos son medidos al costo histórico, tienen vida útil ilimitada por lo que no se deprecian.

h) Deterioro de activos de larga duración

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para cada unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.
El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión no fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

i) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y de-reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Clasificación de los instrumentos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Cuentas por cobrar (cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, y activos por impuestos corrientes)
- Cuentas por pagar (cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y pasivos por impuestos corrientes)

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y des-reconocidos a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de los instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) *Cuentas por cobrar (cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, y activos por impuestos corrientes)*

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado

no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

ii) *Cuentas por pagar (cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, y pasivos por impuestos corrientes)*

Las cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores, así como obligaciones fiscales generadas en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida"), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor.

Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un

ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

j) 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 reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto Corriente

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

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.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el

patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puede compensar: a) las diferencias temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

k) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente o asumida como resultado de un evento pasado que probablemente lleven a una salida de recursos económicos y los montos se pueden estimar confiablemente. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en el tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

No se reconoce ningún pasivo en aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de una obligación presente, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

l) Capital social, reservas y distribución de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

Las participaciones ordinarias se clasifican como capital social.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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 de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Pérdidas acumuladas

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales (utilidades) se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los socios, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

m)Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en bancos: El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades en los depósitos monetarios que se mantiene en bancos. Los activos registrados en bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable.

Actividades de operación: son 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 financiamiento.

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

n) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso comercial, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

o) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Riesgo de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la Nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la alta Gerencia, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no comercializa activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

b) Análisis del 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 las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad, al momento la compañía no mantiene transacciones relevantes de mercado y realiza básicamente operaciones con partes relacionadas.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la Compañía. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar financiamiento y cuentas por cobrar a clientes. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2017	2016
Efectivo en bancos	5.764	1.484
Cuentas por cobrar clientes y otros	55.880	79.607
Activo por impuestos corrientes	4.183	5.687

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartidas como compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Compañía mantiene únicamente cuentas por cobrar a su relacionada. El análisis de la antigüedad de los saldos vencidos fue como sigue:

	2017	2016
Menos de tres meses	-	9.089

Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda., no mantiene riesgo de crédito significativo, en los periodos 2017 y 2016, 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.

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que la contraparte es una institución financiera de reputación con alta calificación de acuerdo con lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

	2017	2016
Banco Bolivariano (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating

d) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de deuda programados para pasivos financieros a corto y largo plazo, así como pronosticar entradas y salidas de efectivo en el negocio día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual la cual es ajustada mensualmente. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos de la Compañía mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar (ver Nota 12) son significativamente inferiores a los requerimientos de flujo de efectivo actuales, no obstante, la mayor porción de sus pasivos son con socios lo cual apalanca la operación de la Compañía. Los flujos de efectivo de clientes y otras cuentas por cobrar, en su mayoría vencen en los primeros 30 días.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos dentro de los tres meses.

e) Análisis del riesgo operacional

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

- 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 la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Un detalle por tipo y antigüedad de los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo por lo que los valores razonables de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros son los mismos que los registrados contablemente, como siguen:

Al 31 de diciembre de 2017	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activo:			
Efectivo en bancos	5.764		5.764
Cuentas por cobrar clientes y otros		55.880	55.880
Activo por impuestos corrientes		4.183	4.183
Total	**5.764**	**60.063**	**65.827**

	Otros pasivos financieros	Total
Pasivo:		
Proveedores y otras cuentas por pagar	37	37
Préstamos con partes relacionadas	156.661	156.661
Pasivos por impuestos corrientes	1	1
Total	**156.699**	**156.699**

Al 31 de diciembre de 2016	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activo:			
Efectivo en bancos	1.484		1.484
Cuentas por cobrar clientes y otros		79.607	79.607
Activo por impuestos corrientes		5.687	5.687
Total	**1.484**	**85.294**	**86.778**

	Otros pasivos financieros	Total
Pasivo:		
Proveedores y otras cuentas por pagar	23.819	23.819
Préstamos con partes relacionadas	156.661	156.661
Pasivos por impuestos corrientes	425	425
Total	**180.905**	**180.905**

Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en caja y bancos, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar – clientes y cuentas por pagar – proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a los socios

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2017	2016
Total de recursos ajenos (1)	156.699	180.905
Menos: Efectivo en bancos	5.764	1.484
Deuda neta	150.935	179.421
Total de patrimonio neto	7.588.462	7.594.781
Capital total (2)	7.739.397	7.774.202
Ratio de apalancamiento (3)	**0,02**	**0,02**

(1) Comprenden las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y pasivos por impuestos corrientes.
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos ordinarios por servicios

Los ingresos de la Compañía corresponden a servicios prestados a su relacionada Casscarsone Cía. Ltda., los cuales durante el año 2017 fueron por US$ 55.000 (US$73.388 en el año 2016).

10. Gastos operacionales

El detalle de los gastos operacionales de los periodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue como sigue:

	2017	2016
Impuestos y contribuciones	46.836	47.527
Honorarios profesionales	2.810	1.260
Asistencia técnica	-	20.000
Seguros	-	4.377
Servicios públicos	-	49
Otros gastos	970	8
Total	**50.616**	**73.221**

11. Efectivo en bancos

El efectivo en bancos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponden a saldos mantenidos en el Banco Bolivariano por US$ 5.764 durante el año 2017 (US$ 1.484 en el año 2016).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el efectivo en bancos no posee restricciones para su uso.

12. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:		
Compañías relacionadas (nota 13)	55.880	79.607

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha determinado indicios de deterioro de las cuentas por cobrar, razón por la cual no ha constituido ninguna provisión al respecto.

13. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Compañía realiza transacciones con compañías relacionadas; sin embargo, las mismas podrían no ser realizadas en similares condiciones que las mantenidas con terceros.

Un resumen de los saldos mantenidos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
Activo		
Cuentas por cobrar clientes comerciales (nota 12):		
Casscarsone Cía. Ltda. (1)	55.880	79.607

	2017	2016
Pasivo		
Proveedores y otras cuentas por pagar - préstamos socios (nota 16):		
Casscarsone Cía. Ltda. (2)	156.661	156.661

	2017	2016
Ventas		
Casscarsone Cía. Ltda. (1)	55.000	73.388

(1) Corresponde a la cuenta pendiente de cobro originada por la prestación del servicio administrativo por el año 2017 por US$ 55.000, (US$ 73.388 en el 2016) a la compañía Casscarsone Cía. Ltda.

(2) El saldo de cuentas por pagar a partes relacionadas, corresponde al financiamiento otorgado por la compañía Casscarsone Cia. Ltda., el cual no mantiene fecha de vencimiento, garantías, ni costos por intereses.

(3) La Compañía en agosto de 2017 adquirió una deuda con el Banco Bolivariano como codeudora de su relacionada Casscarsone Cía. Ltda. Por un monto de US$ 9.932.000.

14. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la composición de los activos por impuestos corrientes fue como sigue:

	2017	2016
Retenciones de impuesto al valor agregado – IVA	4.183	5.687
Total	**4.183**	**5.687**

15. Propiedades de inversión

La propiedad existente corresponde a un terreno ubicado en la parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una extensión de 184.034 metros cuadrados, que fue adquirida originalmente en US$4.248.

En el año 2012 la Compañía efectuó la adopción de NIIF por primera vez y realizó un avalúo de esta propiedad por un valor de US$7.676.261, sin embargo, por error la Compañía registró el efecto de la revaluación por US$3.170.990 dentro de la cuenta patrimonial "Reserva por Valuación" considerando el valor revaluado como costo atribuido del terreno, quedando registrado el terreno por un valor total de US$3.175.239.

En el año 2014, la Compañía efectuó una corrección al valor de esta propiedad, y registró un incremento de US$ 5.938.865 al valor del terreno con cargo a la cuenta patrimonial "Resultados adopción NIIF por primera vez" sin que dicho incremento se encuentre sustentado, y con lo cual el inmueble se registró por un total de US$9.100.000.

Durante el año 2016 la administración de la Compañía analizó los registros efectuados relacionados con el terreno existente y basados en que es una propiedad que se encuentra siendo utilizada por su relacionada Casscarsone Cía. Ltda. mediante un contrato de comodato precario que no establece el pago de un canon de arrendamiento desde años anteriores, se ratificó que el inmueble no se tiene para el uso y beneficio de la Compañía por lo cual no califica como propiedad, planta y equipo; y que basados en que dicho activo se mantiene para generación de plusvalía por su naturaleza es considerado como una propiedad de inversión.

La composición de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue la siguiente:

Propiedades	2017 Saldo neto en libros	2017 Valor razonable de los activos	2016 Saldo neto en libros	2016 Valor razonable de los activos
Terrenos:				
Terreno Yaruquí	7.676.261	9.547.683	7.676.261	9.547.683

La Administración no ha evidenciado indicios de deterioro de las propiedades de inversión.

En agosto de 2017, la Compañía entregó en garantía al Banco Bolivariano el terreno Yaruquí, para sustentar la deuda adquirida por su empresa relacionada Casscarsone Cía. Ltda.

16. Proveedores y otras cuentas por pagar

El rubro de proveedores y otras por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

	2017	2016
Proveedores:		
Locales (1)	37	23.819
Préstamos socios (nota 13)	156.661	156.661
Total	**156.698**	**180.480**

(1) Los proveedores locales otorgan a la Compañía un plazo de pago de hasta 30 días y no incluyen transacciones de financiamiento. Un detalle de los principales saldos pendientes con proveedores locales fue como sigue:

	2017	2016
Safratex S.A.		22.400
Otros	37	1.419
Total	**37**	**23.819**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el valor razonable de los pasivos se acerca sustancialmente al valor en libros debido a que no existen costos involucrados en las operaciones que distorsionen el valor actual de los flujos estimados de pago.

17. Impuesto a la Renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% y 25% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016 debido a su composición accionaria. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2017	2016
Resultado antes de impuesto a la renta	4.355	2.367
Más: Gastos no deducibles	1	-
Menos: Deducción por pérdidas tributarias	(1.089)	(592)
Base imponible	**3.267**	**1.775**
Impuesto a la renta causado 22% (1)	479	260
Impuesto a la renta causado 25% (1)	272	148
Total impuesto a la renta causado	**751**	**408**
Anticipo calculado (2)	615	443
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	**751**	**443**
Menos crédito tributario por:		
Crédito tributario de años anteriores	(2.100)	(1.163)
Retenciones de impuesto a la renta	(1.100)	(1.380)
Total saldo a favor para el contribuyente	**(2.449)**	**(2.100)**

(1) Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 22% (caso contrario deberá aplicar la tasa del 25%). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal, sin embargo, tiene socios con domicilio en paraísos fiscales, por lo que a la parte proporcional de las utilidades de estos se aplicó el 25%.

(2) Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rige la devolución del anticipo. En el año 2017, el gasto de impuesto a la renta corriente se determinó en base a la renta líquida (en el 2016 se determinó en base al anticipo mínimo).

El gasto por impuesto a la renta del año 2017 y 2016 se encontraba compuesto como sigue:

	2017	2016
Gasto impuesto a la renta corriente (causado)	751	443
Gasto impuesto a la renta diferido (nota 17-b)	9.923	(10.547)
Gasto (ingreso) neto del año	**10.674**	**(10.104)**

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

2017

Concepto	Saldo al inicio del año	Retenciones del año	Compensado	Reconocido en resultados	Saldo al final del año
Activos por impuestos diferidos en relación con:					
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	2.100	1.100	(751)		2.449
Pérdidas tributarias	10.547			(9.923)	624
Efecto neto por impuestos diferidos	**12.647**	**1.100**	**(751)**	**(9.923)**	**3.073**

2016

Concepto	Saldo al inicio del año	Retenciones del año	Compensado	Reconocido en resultados	Saldo al final del año
Activos por impuestos diferidos en relación con:					
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	1.163	1.380	(443)		2.100
Pérdidas tributarias				10.547	10.547
Efecto neto por impuestos diferidos	**1.163**	**1.380**	**(443)**	**(10.547)**	**12.647**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo del activo por impuesto a la renta diferido representa principalmente el crédito tributario originado por las retenciones en la fuente efectuadas por los clientes a la Compañía, así como pérdidas tributarias, el cual es recuperable mediante la compensación con el impuesto a la renta causado del periodo corriente o de periodos futuros, o mediante reclamo previa presentación de la respectiva solicitud al Servicio de Rentas Internas. Dicho activo ha sido contabilizado de conformidad con lo establecido en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

El efecto neto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio como gasto por impuesto a la renta es de US$ 9.922.

c) Pasivo por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos por pasivos por impuestos corrientes correspondían a retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar por US$1 y US$ 426, respectivamente.

El movimiento del pasivo por impuesto a la renta corriente por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue como sigue:

	2017	2016
Saldo de crédito tributario al inicio del año	(2.100)	(1.163)
Impuesto a la renta del año (nota 17 -a)	751	443
Anticipo pagado	-	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta del año	(1.100)	(1.380)
Saldo de crédito tributario al final del año	**(2.449)**	**(2.100)**

d) Reforma tributaria

Mediante segundo Suplemento del Registro Oficial No.150 de 29 de diciembre de 2017, se emitió la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del 1 de enero de 2018 que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

i) Con relación al impuesto a la renta:

- Se modifica la tarifa de Impuesto a la Renta de acuerdo con el siguiente detalle:

Tipo	Tarifa
Tarifa general	25%
Accionistas en paraísos fiscales	28%
Si no se presenta Anexo de accionistas o lo presenta incompleto	28%
Microempresas y exportadores habituales (1)	22%

(1) Son exportadores habituales, según el Art. 148 RLORTI, cuando: a) sus exportaciones netas sean >= al 25% del total de sus ventas netas anuales del ejercicio fiscal anterior; y, b) realice por lo menos 6 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales. En el caso de exportaciones de producción cíclica, se considerará por lo menos 3 exportaciones en un mismo año fiscal y en diferentes periodos mensuales.

- Sobre las operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América, se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago a efectos de la deducibilidad de Impuesto a la Renta.

- Se elimina la reserva en las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.

- Solo podrán acogerse a la reducción de los 10 puntos porcentuales de Impuesto a la Renta, por concepto de Reinversión de Utilidades del Ejercicio, las sociedades exportadoras habituales, así como las se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

e) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2014 al 2017.

f) Contingencias

Durante el año 2016 el Servicio de Rentas Internas notificó al Grupo Económico denominado "KFC" (grupo que integra la Compañía), como a entidades que han sido identificadas en la filtración de información de compañías del caso Panamá Papers, donde se encontraban empresas inscritas en paraísos fiscales con el fin de ocultar la identidad de sus propietarios. A la fecha de este informe la administración tributaria no ha emitido disposición alguna al respecto sobre esta Compañía.

18. Patrimonio de los Socios

Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 estaba constituido por quinientas una participaciones de un dólar (US$1) cada una. Su composición accionaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue la siguiente:

Socios	Nacionalidad	Acciones	%
Casscarsone Cía. Ltda.	Ecuador	500	99,80%
Dexicorp S.A.	Ecuador	1	0,20%
		501	**100%**

Restricciones a las utilidades

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital social. Dicha reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad.

Resultados Acumulados NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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 de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

A diciembre 2017 y 2016 los resultados acumulados NIIF por primera vez alcanza un valor de US$ 7.672.012.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los socios.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado.

19. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de preparación del informe 6 de marzo de 2018, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

20. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobilidaria Guambi Cia. Ltda. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 18 de febrero de 2018, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Socios de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fornax Group
Carlos Montúfar
Apoderado Legal

Armando Yuqui
Contador general