



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DE LA EMPRESA CASFERMARC CONSTRUCTORES CIA. LTDA AÑO 2015

1 Información general.-

Casfermarc constructores Cia. Ltda. Construye viviendas, conjuntos habitacionales, además los venden directamente. La compañía tiene oficinas de administración en Sangolquí y el terreno donde se construye los conjuntos habitacionales, ubicadas en Alangasi-Ecuador.

2 Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Estas políticas se han aplicado a partir del año 2012, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Los estados financieros consolidados de Casfermarc CIA. Ltda. Se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs. Los estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de terrenos y construcciones; activos financieros disponibles para la venta activos y pasivos financieros (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

2.1.1 Cambios en políticas contables y desgloses

(a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por el Grupo

NIIF 10 "Estados financieros consolidados" se elabora sobre principios existentes identificando el concepto de control como el factor determinante de si una entidad debería incluirse en los



estados financieros consolidados de la controladora. La norma proporciona una guía adicional para ayudar en la determinación del control cuando es difícil de evaluar.

NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" incluye los requerimientos de información para todas las formas de participación en otras entidades, incluyendo acuerdos conjuntos, asociadas, vehículos con cometido especial y otros vehículos fuera de balance.

- No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.

PLUSVALIA

La Plusvalía se valora inicialmente como el exceso del total de la contraprestación transferida y el valor razonable de la participación no controladora sobre los activos identificables netos adquiridos y los pasivos asumidos. Si esta contraprestación es inferior al valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce en resultados:

1. Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y los ingresos y gastos en transacciones entre entidades. También se eliminan las pérdidas y ganancias que surjan de transacciones intragrupo que se reconozcan como activos. Las políticas contables de las dependientes se han modificado en los casos en que ha sido necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no controladoras que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libras de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no controladoras también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libras en resultados. El valor razonable es el importe en libras inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ella, cualquier importe previamente reconocido en el



otro resultado integral en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados.

Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado integral se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité directivo encargado de la toma de decisiones estratégicas.

Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando

la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros consolidados se presentan en unidades monetarias (u.m.), que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

Propiedad, planta y equipo

Los terrenos y construcciones comprenden principalmente a las proyecciones de construcción de los conjuntos habitacionales y oficinas y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por avalúos externos independientes, menos la amortización correspondiente en el caso de las construcciones. Las valoraciones se realizan con regularidad suficiente para asegurar que el valor razonable de un activo revalorizado no difiere significativamente de su importe en libros. Cualquier amortización acumulada en la fecha de la revalorización se elimina contra el importe bruto en libros del activo y el importe neto se re-expresa al importe revalorizado del activo. El resto de Propiedad, planta y equipo se contabiliza por su coste histórico menos la amortización. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos. El coste también puede incluir ganancias o pérdidas por coberturas calificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera.



Propiedad, planta y equipo traspasados desde el patrimonio neto.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los incrementos en el importe en libros que surgen de la revalorización de los terrenos y edificios se cargan al otro resultado integral y se presenta dentro de otras reservas en el patrimonio neto. Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se cargan contra otras reservas directamente en el otro resultado integral; las disminuciones restantes se cargan a la cuenta de resultados. Cada año la diferencia entre la amortización basada en el importe en libros revalorizado del activo cargará a la cuenta de resultados y la amortización basada en su coste original se traspasa desde

«otras reservas» a «ganancias acumuladas».

Los terrenos no se amortizan. La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal para CASFERMARC CIA. LTDA – Modelo de estados financieros consolidados 2015.

(Importes en miles de unidades monetarias salvo otra indicación) asignar la diferencia entre el coste y importe revalorizado de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Construcciones 25-40 años
- Maquinaria 10-15 años
- Vehículos 3-5 años
- Mobiliario, accesorios y equipo 3-8 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.7).



Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

Cuando se venden activos revalorizados, los importes incluidos en otras reservas se traspasan a reservas por ganancias acumuladas.

2.5. Activos Intangibles

Plusvalía

La Plusvalía surge en la adquisición de dependientes, asociadas y negocios conjuntos y representa el exceso de la contraprestación transferida sobre la participación de CASFERMARC CIA. LTDA en el valor razonable neto de los activos netos identificables, pasivos y pasivos contingentes de la adquirida y el valor razonable de la participación no controladora en la adquirida.

A efectos de llevar a cabo las pruebas para pérdidas por deterioro, la Plusvalía adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo, a Grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera que se beneficien de las sinergias de la combinación.

Cada unidad o Grupo de unidades a las que se asigna la Plusvalía representa el nivel más bajo dentro de la entidad al cual se controla la Plusvalía a efectos de gestión interna. La Plusvalía se controla al nivel de segmento operativo.

Las revisiones de las pérdidas por deterioro del valor de la Plusvalía se realizan anualmente o con más frecuencia si sucesos o cambios en las circunstancias indican una potencial pérdida por deterioro. El importe en libros de la Plusvalía se compara con el importe recuperable, que es el valor en uso o el valor razonable menos los costes de venta, el mayor de estos importes. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente como un gasto y posteriormente no se revierte.

Marcas comerciales y licencias

Las marcas comerciales y las licencias adquiridas de terceros se muestran por su coste histórico. Las marcas comerciales y las licencias adquiridas en combinaciones de negocios se reconocen por su valor razonable a la fecha de adquisición. Tienen una vida útil finita y se valoran a coste menos amortización acumulada. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de las marcas y licencias durante su vida útil estimada de entre 15 y 20 años.



Las licencias para programas informáticos adquiridas se capitalizan en función de los costos incurridos para su adquisición y para poner en condiciones de uso el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas de entre tres y cinco años.

Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto a medida que se incurre en los mismos. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables y únicos y susceptibles de ser controlados por el Grupo se reconocen como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar CASFERMARC CIA. LTDA- Modelo de estados financieros consolidados 2015

(Importes en miles de unidades monetarias salvo otra indicación) disponible para su utilización o su venta;

- La dirección tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- La entidad tiene capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos que no cumplen estos criterios se reconocerán como un gasto en el momento en el que se incurran. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio no se reconocerán posteriormente como activos intangibles.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas que no superen los tres años.

Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida – por ejemplo la Plusvalía o activos intangibles que no están en condiciones de poderse utilizar – no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas para pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). La posible reversión de pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros distintos a la Plusvalía que sufren una pérdida por deterioro se revisa en todas las fechas a las que se presenta información financiera.

Activos no corrientes (o Grupos de enajenación) mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o Grupos enajenables de elementos) se clasifican como activos mantenidos para la venta cuando su valor se vaya a recuperar principalmente a través de su venta, siempre que la venta se considere altamente probable. Estos activos se valoran al menor entre el importe en libros y el valor razonable menos los costes para la venta.

Activos financieros

Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. CASFERMARC CIA LTDA – Modelo de estados financieros consolidados 2015

(Importes en miles de unidades monetarias salvo otra indicación)



Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar del Grupo comprenden las partidas del balance de «clientes y otras cuentas a cobrar» y «efectivo y equivalentes al efectivo» en el balance (Notas 2.14 y 2.15).

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no-derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que venza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de balance o que la dirección pretenda enajenar la inversión en dicho periodo.

Reconocimiento y valoración

Las adquisiciones y enajenaciones habituales de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el

Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable. Los préstamos y cuentas a cobrar se registran por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.



Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de la categoría de «activos financieros a valor razonable con cambios en resultados» se presentan en la cuenta de resultados dentro de «otras (pérdidas)/ganancias - netas» en el período en que se originaron. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho del Grupo a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para venta se reconocen en el otro resultado integral.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden o deterioran, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como «pérdidas y ganancias de títulos de inversión».

El interés de los títulos disponibles para la venta calculado usando el método del tipo de interés efectivo se reconoce en la cuenta de resultados dentro de otros ingresos. Los dividendos de instrumentos del patrimonio neto disponibles para la venta se reconocen en la cuenta de resultados como parte de los otros ingresos cuando se establece el derecho del Grupo a recibir estos pagos.

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.

Pérdidas por deterioro del valor de los activos financieros

Activos a coste amortizado

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un

Grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un

Grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro del valor, si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un «evento que causa la pérdida»), y ese evento (o eventos) causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del Grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.