Consultoria y Auditoria Corporativa

Mayo 4, 2015

Señores
Intendencia de Compañías
Guayaquil

De mis consideraciones:

Tenemos el agrado de adjuntar un ejemplar de los estados financieros de **Inmobiliaria Gabisol S. A.,** por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 e informe de los auditores independientes.

Atentamente,

Ing. CPA Cecibel Grau Vinueza.
Socia

c.c.: File

Inmobiliaria Gabisol S. A
Expediente No.19704

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL
RECIBIDO
29 JUN 2015 HORA: 16:00
Receptor: Michelle Calderon Palacios
Firma: Michelle

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y VALORES
RECIBIDO
05 MAY 2015
Srta. Teresa Barberán S.
SECRETARIA GENERAL

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
RECIBIDO
04 MAY 2015

Escanear
ok

INMOBILIARIA GABISOL S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

INMOBILIARIA GABISOL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Contenido	**Página**
Opinión	2
Estado de situación financiera	4-5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-21

Consultoría y Auditoría Corporativa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA GABISOL S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA GABISOL S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha así como las notas que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas y del control interno necesario para permitir que la preparación de los estados financieros que esté libre de errores materiales causados por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos; planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Cdla. Alborada Etapa XIII
Mz. 28; S. 13; Planta Baja
EC090112 Guayaquil • Ecuador

+(593-4)-2642955
+(593-4)-5127630

Opinión de Auditoria

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA GABISOL S.A., al 31 de diciembre de 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.

Otros Asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros de INMOBILIARIA GABISOL S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 no fueron auditados por no estar obligados según las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y son presentados con las cifras del 2014 para propósitos comparativos.

Consultoría y Auditoría Corporativa
SC-RNAE-814
Marzo 2, 2015

Ing.-CPA Cecibel Grau Vinueza
Registro No.11.186

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2014	2013
		(U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	3,230	3,408
Impuestos corrientes	11	11,543	
Total pasivos corrientes		14,773	3,408
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Accionistas	9	565,000	565,000
Pasivo por impuesto diferido	11	164,803	172,369
Total pasivo no corriente		729,803	737,369
Total pasivo		744,576	740,777
PATRIMONIO:	12		
Capital social		2,400	2,400
Reservas		1,200	1,200
Superávit por revalúo		543,000	543,000
Utilidades retenidas		189,044	206,343
Total patrimonio		735,644	752,943
TOTAL		1,480,220	1,493,720

Ing. Ronald Galarza
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GABISOL S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	NOTAS	2014	2013
		(U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRIENDOS		138,470	85,419
COSTOS Y GASTOS:			
Gastos de administración	15	80,266	89,036
Gastos financieros		129	154
Otros egresos (ingresos)		(796)	118
Total		79,599	89,308
UTILIDAD (PERIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		58,871	(3,889)
Impuesto sobre las ganancias	12	(12,988)	(3,877)
Utilidad neta (Pérdida)		45,883	(7,766)
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Partidas que no se reclasificaran al resultado del periodo:			
Ganancia por revaluación de inmuebles	1		678,057
Impuesto sobre las ganancias	11		(135,057)
Otro resultado integral, neto de impuestos			543,000
Resultado integral total del año		45,883	535,234

Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General

Ing Ronald Galarza
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GABISOL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Capital social	Reservas	Superávit de revaluación (U.S. dólares)	Utilidades retenidas	Total
Enero 1, 2013	2,400	432		228,365	231,197
Apropiación		768		(768)	
Dividendos pagados				(13,488)	(13,488)
Resultado integral total del año			543,000	(7,766)	535,234
Diciembre 31, 2013	2,400	1,200	543,000	206,343	752,943
Utilidad neta				45,883	(71,859)
Dividendos pagados				(63,182)	
Diciembre 31, 2014	2,400	1,200	543,000	189,044	735,644

Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General

Ing. Ronald Galarza
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GABISOL S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	139,274	91,242
Pagado a proveedores	(20,161)	(86,821)
Impuesto a la renta	(8,488)	(4,769)
Otros ingresos	796	(118)
Flujo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	111,421	(466)
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compras de propiedades y equipos		(38,158)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Dividendos pagados	(63,182)	(13,488)
Accionistas		15,000
Flujo neto proveniente de (utilizado en) financiamiento	(63,182)	1,512
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Aumento (disminución) neta del año	48,239	(37,112)
Al inicio	7,160	44,272
FINAL DEL AÑO	55,399	7,160

Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General

Ing. Ronald Galarza
Contador

Ver notas a los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Gabisol S.A., fue constituida en la República del Ecuador el 8 de Octubre de 1981. Su actividad principal es la adquisición de bienes inmuebles para arrendarlos.

La Compañía no mantiene personal en relación de dependencia, sus actividades administrativas son realizadas por una compañía relacionada.

Los estados financieros de Inmobiliaria Gabisol S.A., para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados y autorizados por la administración (el Directorio) para su emisión el 15 de febrero de 2015 y según las exigencias estatutarias, serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

2. BASES DE PRESENTACION

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequenas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

3.1. Efectivo y bancos

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

3.2. Activos y pasivos financieros

3.2.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría "préstamos y cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas y documentos por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar accionistas, cuentas por pagar a compañía relacionada. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.2.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas y documentos por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los valores adeudados por clientes en servicios de arrendamiento realizadas en el curso normal de operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los valores adeudados principalmente por transacciones comerciales, las cuales son exigibles por la Compañía a largo plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado.

Otros pasivos financieros.- Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por pagar accionistas: Corresponden principalmente a transacciones de financiamiento por préstamos recibidos de sus accionistas que no generaran intereses.

3.2.3. Deterioro de activos financieros.-

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas y documentos por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas y documentos por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales.

3.2.4. Baja de pasivos financieros.-

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

3.3. Propiedades

3.3.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos asociados con la transacción, constituidos por desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

3.3.2. Medición posterior al reconocimiento, modelo de revaluación.-

Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedades son medidas de conformidad con el modelo del revalúo, aplicando los requisitos de la NIC 16. Según el modelo del revalúo, las propiedades se miden por su valor revaluado que es su valor razonable al momento de la revaluación, menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Las revaluaciones se realizaran con suficiente regularidad para asegurar en todo momento que el importe en libros, en todo momento, no difiera del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Los gastos de mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen y las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año.

3.3.3. Método de depreciación y vidas útiles.-

El costo de las edificaciones es depreciado de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil usada en el cálculo de la depreciación de edificios es de 20 años y para equipos de 10 años.

3.3.4. Retiro o venta.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.4. Deterioro de activos no financieros (propiedades)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en que se generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el importe del valor en libros exceda a su importe recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

3.5. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

3.5.1. Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del periodo fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige 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.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el valor del anticipo mínimo, este 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 la norma que rige la devolución de este anticipo. En el año 2014 y 2013, el Impuesto a la renta corresponde al cálculo aplicando la tasa del 22% sobre las utilidades gravables, puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo calculado.

3.5.2. Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta activos y pasivos, se compensan cuando exista el derecho legal exigible de compensar los activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

3.6. Distribución de dividendos.-

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

3.7. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía presta el servicio al comprador y en consecuencia son reconocidos en el periodo contable en que se realiza la prestación del servicio.

Los costos y gastos se reconocen en función de su devengamiento.

3.8. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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.

3.9. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

Deterioro de activos- A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, que los referidos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Si el importe recuperable es inferior al valor neto en libros del activo o unidad generadora de efectivo, se constituye la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a los resultados integrales. La Compañía, no ha identificado indicios de pérdidas por deterioro en sus activos.

Estimación de vidas útiles de edificios- La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 3.3.3.

Impuesto a la renta- La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se centra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Los departamentos de tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas del Grupo. Dichos departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona los lineamientos para la gestión general de riesgos así como políticas escritas que abarcan áreas específicas, tales como el riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

Riesgo de crédito.- Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, la Compañía realiza principalmente operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados dentro del mercado financiero.

Riesgo de liquidez.- La Gerencia Financiera Corporativa es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

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

Gestión de capital.- La compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la compañía es monitoreada usando entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la compañía cuando maneja el capital son

- Salvaguardar la capacidad de la compañía para seguir operando de manera que continúe generando retorno a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y

- Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, representan principalmente valores depositados en bancos locales que están a libre disposición de la Administración.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por cobrar comerciales y otras, están constituidas como sigue:

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	18,458	19.712
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a proveedores	1,173	2,228
Crédito tributario por IVA	312	6,753
Total	19,943	28,693

8. PROPIEDADES

El movimiento de las propiedades es como sigue:

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
Costo	2,356,118	2,356,118
Depreciación acumulada	(951,240)	(898,775)
Total	1,404,878	1,457,343
Clasificación:		
Terrenos	350,605	350,605
Edificios	1,034,899	1,085,021
Equipos	19,374	21,717
Total	1,404,878	1,457,343

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Equipos	Total al costo	Depreciación acumulada	Total
	(U.S. dólares)					
Saldo al 01/01/2013	83,235	821,482	3,232	907,949	(153,515)	754,434
Revaluación	101,394	1,308,617		1,410,011	(752,455)	657,556
Reclasificación	165,976	(165,976)			29,738	29,738
Adiciones		17,847	20,311	38,158	(22,543)	15,615
Saldo al 31/12/2013	350,605	1,981,970	23,543	2,356,118	(898,775)	1,457,343
Adiciones					(52,465)	(52,465)
Saldo al 31/12/ 2014	350,605	1,981,970	23,543	2,356,118	(951,240)	1,404,878

Durante el año 2013, la medición del valor razonable de los bienes inmuebles fue determinado con base en el avalúo comercial referido por el Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil para ese año.

9. ACCIONISTAS

Representan otorgados por los accionistas, los cuales no tienen términos de vencimiento ni generan intereses. El saldo de estos préstamos se presenta como largo plazo en virtud que los accionistas han informado su intención de no exigir el pago de estos valores en los próximos 12 meses. Un detalle de los valores por pagar es como sigue:

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
Ecuador Natural S.A. Ecuanatural	35,000	35,000
Seciar State	530,000	530,000
Total	565,000	565,000

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	2,504	2,710
Otras cuentas por pagar:		
IVA por pagar	674	640
Retenciones de impuesto a la renta y valor agregado	52	58
Total	3,230	3,408

11. IMPUESTOS

Impuesto por activo corriente.-

	2014	2013
	(U.S dólares)	
Retenciones en la fuente		524

Impuesto a la renta reconocido en los resultados del año.-

	2014	2013
	(U.S dólares)	
Impuesto a la renta corriente	(20,554)	(4,246)
Impuesto a la renta diferido	7,566	369
Total	(12,988)	(3,877)

Conciliación del resultado contable-tributario: A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
Utilidad (perdida) antes de impuesto a la renta	58,871	(3,889)
Mas (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	34,557	2,638
Base imponible	93,428	(1,251)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	20,554	

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la determinación del saldo de impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2014	2013
	(U.S dólares)	
Impuesto a la renta causado	20,554	
Anticipo determinado para al año corriente	7,879	4,246
Pagos en efectivo del anticipo	(3,111)	
Retenciones en la fuente del año	(5,377)	(4,769)
Crédito tributario años anteriores	(523)	
Impuesto por pagar (Crédito tributario)	11,543	(523)

Pasivos por impuesto diferido.- El movimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos y partida que lo origina es como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en ORI	Saldos al fin del año
		(U.S. dólares)	
Año 2013			
Pasivos por impuestos diferidos en relación a:			
Edificios	(28,445)	(143,924)	(172,369)
Año 2014			
Pasivos por impuestos diferidos en relación a:			
Edificios	(172,369)	7,566	(164,803)

Revisiones fiscales.- Las declaraciones de impuestos a la renta, retenciones en la fuente e impuestos al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias y están abiertas para su revisión las correspondientes a los años 2012, 2013 y 2014.

12. PATRIMONIO

12.1. Capital social - El capital social suscrito y pagado, está constituido por 2.400 acciones de valor nominal unitario de US$1,00 las cuales otorgan un voto por acción y derecho a dividendos.

12.2. Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12.3. Superávit por revaluación - Representa el efecto de la medición a valor razonable de los bienes inmuebles, neto del efecto de impuestos sobre las ganancias.

El saldo de esta cuenta registrará las disminuciones de valor razonable de elementos previamente revaluados en la medida que exista saldo acreedor en relación con ese activo y podrá ser transferido directamente a los resultados acumulados cuando se produzca la venta del activo o sistemáticamente cuando el activo sea utilizado por la Compañía. La transferencia de la cuenta superávit por revaluación a la cuenta de resultados acumulados, no pasara por el resultado del periodo.

12.4. Utilidades retenidas.- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluye:

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
Resultados acumulados distribuibles (Pérdidas acumuladas)	45,882	63,180
Resultados por adopción de NIIF	100,850	100,850
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	42,312	42,312
Total	189,044	206,343

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

14 TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
Accionistas		
Ecuador Natural S.A. Ecuanatural	35,000	35,000
Seciar State	530,000	530,000
Total	565,000	565,000

15 GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos de administración incluyen principalmente lo siguiente:

	2014	2013
	(U.S. dólares)	
Honorarios profesionales	10,828	9,942
Impuestos y contribuciones	8,313	7,146
Mantenimiento y repuestos	1,803	43,625
Depreciación	52,465	22,543
Otros (individualmente inferiores a $5 mil)	6,857	5,780
Total	80,266	89,036

16 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha del informe de los auditores independientes (2 de marzo de 2015), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

04/MAY/2015 16:05:14 Usu: omontalvan

56

Remitente: No. Trámite: 16330 - 0

CPA CECIBLE GRAU -+--

Expediente: 19704

RUC: 0990555745001

Razón social:

INMOBILIARIA GABISOL SA

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:

REMITEINFORME DE AUDITORIA

Revise el estado de su tramite por INTERNET Digitando No. de trámite, año y verificador =	93