

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en Dólares)**

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

#### **Constitución**

La compañía de responsabilidad limitada INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA., se constituyó mediante escritura pública otorgada por el Notario Segundo de la ciudad de Guayaquil, Dr. Jorge Jara Grau, el 18 de Junio de 1982, la misma que se inscribió ante el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 5 de Agosto de 1982. El domicilio legal de la Compañía es Guayas, Guayaquil, Ciudadela Miraflores, Calle Cuarta No. 211 y Avenida Central, tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0990595224001.

La entidad está constituida en el Ecuador y su actividad principal es ACTIVIDADES DE INVERSIÓN EN ACCIONES O PARTICIPACIONES DE OTRAS COMPAÑÍAS.

#### **Aprobación de los estados financieros.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia, y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de febrero del 2018.

#### **Bases de preparación**

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera 31 de diciembre del 2017, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

### **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 8 Notas a los Estados Financieros, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF para las Pymes vigente al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### **Moneda funcional y moneda de presentación.**

Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente el ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

#### **Activos y pasivos financieros.**

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **(Expresados en Dólares)**

---

registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Las **NIIF para PYMES** requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**, tales como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

**Mercado.-** La compañía no registra activos o pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo, debido a la poca transaccionabilidad que mantiene la compañía, no se encuentra expuesta a riesgos de precios y concentración de mercado.

**Crédito-** La compañía no se encuentra expuesta al riesgo de crédito debido a su actividad exclusiva de tenencia de acciones.

**Liquidez.-** Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones.

### **Efectivo y equivalentes de efectivo.**

La compañía incluye como efectivo y equivalentes los fondos disponibles en caja y bancos.

### **Activos y pasivos por impuestos corrientes.**

El activo representa créditos tributarios que son compensados o liquidados mensual o anualmente con el pasivo por obligaciones tributarias, en cumplimiento a disposiciones legales y reglamentarias.

### **Propiedades.**

Están registradas al costo de revaluado según el último avalúo municipal: Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los terrenos y edificios no se deprecian.

### **Capital suscrito.**

La cuenta de capital suscrito, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, reservas patrimoniales y aportaciones que realicen los accionistas para aumento del capital, debidamente soportado con la respectiva acta de la Junta General de Accionistas. La misma que debe ser elevada a escritura pública, tal como lo dispone la Ley de Compañías.

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en Dólares)**

---

### **Reserva legal.**

La cuenta de reservas serán afectadas por las provisiones determinadas por ley, así como las que la junta general de accionistas decida crear, debidamente soportado mediante acta de Junta General de Accionistas.

La compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no estará disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### **Resultados acumulados.**

Las cuentas Ganancia o Pérdida Neta del periodo, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, después de la depuración tributaria y provisión legal respectiva.

Las cuentas de utilidades o pérdidas acumuladas se deberán registrar por separado y en anexo por año, el soporte contable será mediante acta de la Junta General de Accionistas.

### **Reconocimiento de ingresos.**

Se registran de acuerdo a la base del devengado. De conformidad con establecido en la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Todos los ingresos cobrados por cualquier rubro a los que hace mención el catálogo de cuentas, se depositarán en las cuentas bancarias de la entidad.

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

Los ingresos de efectivos o equivalentes de efectivos, se reconocerán contablemente, en el momento en que sean efectivamente cobrados o sea acreditados en las cuenta de la entidad.

### **Reconocimiento de costos y gastos.**

La Compañía reconoce costos y gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos. Los intereses pagados son registrados mediante el método del efectivo y se originan en los préstamos concedidos por instituciones financieras locales.

### **Impuesto a la renta.**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Sí la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en Dólares)**

---

la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar

### **Firma de declaraciones fiscales.**

El Contador presentara los respaldos físicos de todas las obligaciones tributarias y Contables dentro de los 10 primeros días del siguiente mes, con su firma para la aprobación del Gerente General o de quien haga sus veces.

### **Control de documentos vigentes.**

Las formas impresas en blanco (Facturas Notas De Ventas N/C, N/D, Guías,) están bajo la custodia del Contador, quien debe llevar un registro actualizado de las mismas.

### **Revisión, cambio y aumento en las políticas contables.**

De acuerdo a la Sección 10, las políticas podrán ser modificadas y revisadas en cualquier tiempo de acuerdo a las emisiones de nuevas NIIF y a las interpretaciones de las mismas que entren en vigencia; y, a los requerimientos de las diferentes áreas de la empresa según su desarrollo y por la generación de nuevas líneas de inversión de la misma; reformas que se deberán canalizar a través del Contador General que las presentara al GERENTE GENERAL para su aprobación.

## **3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Bancos locales	122,788	115,384
Total	<b><u>122,788</u></b>	<b><u>115,384</u></b>

**Bancos locales.-** Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a saldos que mantienen en la cuenta corriente # 2050137 del Banco de Guayaquil, los cuales están disponibles a la visto, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **(Expresados en Dólares)**

---

### **4. ACTIVOS FINANCIEROS.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Otras cuentas por cobrar	0	0
Cuentas por cobrar relacionadas	30,034	30,034
Total	<b><u>30,034</u></b>	<b><u>30,034</u></b>

**Relacionadas.-** Corresponden a préstamos a la compañía SUQUIN CIA. LTDA, por un valor de US\$. 30,000, los cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

### **5. PROPIEDADES.**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Terrenos	684,900	684,900
Edificios	160,959	160,959
Total	<b><u>845,859</u></b>	<b><u>845,859</u></b>

### **6. INVERSIONES EN ACCIONES.**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

<b><u>Razón Social</u></b>		<b>Porcentaje de participación en el capital</b>	<b>Valor en Libros</b>		<b>Valor método de participación</b>	
			<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
			(Dólares)		(Dólares)	
MOTCUM S.A	(2)	3.00%	77	77	N/A	N/A
INDUAUTO S A	(2)	10.00%	400,002	400,002	N/A	N/A
ABEQUIMICA S A	(2)	10.00%	2,000	80	N/A	N/A
SUMINISTROS QUIMICOS INDUSTRIALES SUQUIN C.LTDA	(1)	25.00%	100	100	100	100
INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR S A	(2)	5.12%	204,800	128,000	N/A	N/A
TECNICONSTRUCTORA S A	(2)	5.20%	520	520	N/A	N/A
MOTORES Y TRACTORES MOTRAC S A	(2)	10.25%	82,000	82,000	N/A	N/A
INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR SA (FIDEICOMISO BETA 1) INICIAL	(2)	5.10%	204,000	127,500	N/A	N/A
INDUAUTO SA (FIDEICOMISO BETA 2) INICIAL	(2)	5.01%	200,400	200,400	N/A	N/A
INDUSUR INDUSTRIAL DEL SUR SA (FIDEICOMISO BETA 1) CFN	(2)	8.41%	439,515	0	N/A	N/A

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **(Expresados en Dólares)**

INDUAUTO SA (FIDEICOMISO BETA 2) CFN	11.22%	375,615	0	N/A	N/A
<b>Total</b>		<b>1,909,029</b>	<b>938,679</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

- (1) Corresponde a inversiones mantenidas en Suquin C. Ltda., que de acuerdo al porcentaje se mantiene registrada por el método de participación. Durante los años 2017 y 2016 esta cuenta no registra movimiento.
- (2) Corresponden a inversiones en acciones que de acuerdo al porcentaje de participación en el paquete accionario son llevadas al costo de adquisición. Durante el Año 2017, se recibieron los siguientes montos por concepto de dividendos:

### **2017**

(Dólares)

INDUAUTO S.A.	187,636
INDUSUR S.A.	141,702
Fideicomiso Beta Uno	56,771
Fideicomiso Beta Dos	48,517

<b>Total</b>	<b>256,507</b>
--------------	----------------

La compañía en el 2015 reconoció la compra de las acciones de MOTCUM S.A. por US\$ 77, equivalente al 3% del capital de la compañía, de TECNICONSTRUCTORA S.A. por US\$ 520, equivalentes al 5.2% del capital de la compañía, MOTRAC S.A. por US\$ 82,000, equivalentes al 10.25% del capital de la compañía, estas acciones fueron cancelados con el efectivo proveniente de dividendos de años anteriores.

La compañía posee en el FIDEICOMISO BETA UNO y FIDEICOMISO BETA DOS una participación que equivale al 8.41% y 11.22% respectivamente que corresponden a la recompra del paquete accionario del 60.60% de Indusur S.A. y del 44.66% de Induauto S.A, la compañía reconoció ingresos por dividendos durante el año 2015, también reconoció la participación en la deuda con la CFN en el 2016.

## **7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.**

Se reconoce obligación con CFN por préstamo para la compra de paquete accionario de Indusur e Induauto.

	<b>OBLIGACION BETA 1</b>	<b>OBLIGACION BETA 2</b>	<b>CFN BETA 1</b>	<b>CFN BETA 2</b>	<b>OBLIGACION</b>
	<b>INDUSUR</b>	<b>INDUAUTO</b>	<b>8.41%</b>	<b>11.22%</b>	<b>2017</b>
<b>LARGO PLAZO</b>	4,355,082	2,789,776	366,262	313,013	679,276

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **(Expresados en Dólares)**

---

### **8. CAPITAL SOCIAL.**

El capital suscrito de la compañía es de US\$ 5.000.00, está constituida por 125,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.04 cada una.

Los accionistas de la compañía son:

	<u>Acciones</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
		(Dólares)	
PRIES CAMINER GUNTER ERNEST	8,623,749	344,949.96	49.9992%
PRIES CAMINER SABINE SELMA	8,623,749	344,949.96	49.9992%
CAMINER SCHWARZ PRIES HANNELORE	2	0.08	0.0016%
Total	<u>125,000</u>	<u>689,900</u>	<u>100.00%</u>

Con base en la Resolución NAC-DGERCG12-00777, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deben obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores. La Compañía cumplió con la presentación de esta información en febrero 12 del 2017 y febrero 12 del 2018, por el ejercicio económico del 2016 y 2017 respectivamente.

### **9. RESERVA LEGAL.**

La ley de Compañías requiere que al menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

### **10. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Durante el año 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)
Dividendos en efectivo	434,626
Dividendos en fideicomiso	0
Total	<u>434,626</u>

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **(Expresados en Dólares)**

---

En el año 2017 se reconoció ingresos por dividendos por US\$ 434,626, por Indusur US\$187,636, por Induauto US\$ 141,702, por Fideicomiso Beta Uno US\$ 56,771 y por Fideicomiso Beta Dos US\$ 48,517.

### **11. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)
Impuestos contribuciones y otros	10,557
Honorarios	5,875
Otros	0
Intereses Pagados	37,360
Total	<u><u>53,792</u></u>

### **12. IMPUESTO A LA RENTA.**

En los años 2017 y 2016, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	381,207	351,920
<u>Mas:</u>		
Gastos no deducibles	0	0
<u>Menos:</u>	434,626	411,727
Dividendos exentos		
Base de cálculo para impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>0</u>
22% Impuesto a la renta causado	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

De acuerdo con el artículo 9 numeral 1 de la ley de Régimen Tributario Interno, los ingresos por concepto de dividendos están exentos del pago del impuesto a la renta. Tales ingresos a nivel de conciliación tributaria se deducen en el 100% respecto a la utilidad del ejercicio. Consecuentemente, la compañía no causa impuesto a la renta por pagar.

# **INMOBILIARIA GUNSA CIA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **(Expresados en Dólares)**

---

La normativa vigente establece el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, el cual se en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, 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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige a este anticipo

La compañía está exenta del pago del pago de anticipo de impuesto a la renta debido a que se dedica exclusivamente a la tenencia de acciones.

### **13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos con compañías relacionadas son los siguientes:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
<b><u>Cuentas por Cobrar</u></b>		
Suquin Cia. Ltda.	30,034	30,000
Total	<b><u>30,034</u></b>	<b><u>30,000</u></b>

Los saldos por cuentas por cobrar a partes relacionadas son de vencimiento corriente, no generan intereses y no tienen garantías específicas. La compañía no posee cuentas por pagar a compañías relacionadas.

### **14. EVENTOS SUBSECUENTES.**

Entre la fecha del cierre de los estados financieros y la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2017.