

# **INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.** fue constituida en Quito - Ecuador mediante escritura de escisión de la Compañía Metrocar S.A. el 1 de julio de 1994.

Su actividad principal es: la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

### **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

#### **Bases de preparación de los estados financieros**

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 al ejercicio que se presenta.

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.

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

#### **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Todas las transacciones realizadas por la compañía son presentadas en dólares norteamericanos.

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

Comprende los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, giros etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras.

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

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones bancarias.

**Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación del servicio o venta de bienes.

**Cuentas por pagar.-** Son registradas al costo y generan intereses, esto al momento de la negociación de la compra de bienes y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), utilizados para el proceso productivo y administrativo.

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

Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

### **Propiedades, planta y equipos**

Están registrados al costo de adquisición, excepto aquellas partidas que están registrados al valor del predio calculado durante el 2012, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, aplicando el método de línea recta, considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

### **Otras obligaciones corrientes**

Están reconocidos mediante el método del devengo y se originan cuando la Compañía mantiene una obligación producto de eventos pasados.

### **Provisiones**

Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable.

### **Reconocimiento de ingresos**

En relación a la venta de servicios, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los servicios.

### **Reconocimiento de gastos**

Los gastos se registran en los períodos con los cuales se relacionan y se reconoce en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

### **Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### 3. NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

#### NOTA 1.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

##### Bancos Nacionales

Al 31 de diciembre de 2015 la compañía mantiene depósitos de libre disponibilidad por el valor de USD22.289

	Valor	%
Banco Bolivariano	21,841	97.99%
Banco Pichincha	448	2.01%
<b>Total</b>	<b>22,289</b>	<b>100.00%</b>

#### NOTA 2.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre comprende:

	Valor	%
CXC Otros Deudores	4,780	100.00%
<b>Total</b>	<b>4,780</b>	<b>100.00%</b>

Corresponde a CxC Seguros Unidos por el arriendo del tercer piso del Edificio Metrocar de noviembre y diciembre cancelados los primeros días de enero 2016.

#### NOTA 3.- GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	Valor
Retenciones en la fuente año 2015	4,011
Crédito Tributario IVA (1)	4,257
Crédito Tributario RIVA (1)	1,466
<b>Total</b>	<b>9,733</b>

(1) Corresponde a crédito tributario de IVA y RIVA del año 2015 que se utilizará en las declaraciones de IVA en el año 2016.

#### NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Cuentas por cobrar a Aekia S.A. de octubre a diciembre de 2015, por el arriendo del cuarto piso y parqueaderos del Edificio Metrocar por el valor USD28.680.

## NOTA 5.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada, excepto el Terreno.

Al 31 de diciembre, comprende:

	Valor	% Depreciac. Anual
<b>BIENES INMUEBLES</b>	<b>4,492,228</b>	
Terreno	2,760,218	
Edificio	1,732,009	20
<b>DEPRECIACION</b>	<b>(985,473)</b>	
Depreciación Acumulada	(985,473)	
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>3,506,755</b>	

## NOTA 6.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre corresponde a la Inversión en acciones en la compañía Colombiana Comercializadora Colombiana de Vehículos, por un valor de USD51.050

## NOTA 7.- GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	Valor
Impuestos por pagar (1)	504
Obligaciones Laborales por pagar (2)	545
Provisiones Varias (3)	3,132
Provisiones Auditores Externos	1,350
<b>Total</b>	<b>5,531</b>

- (1) Los impuestos por pagar corresponde a diciembre de 2015 que se cancelan en enero 2016.
- (2) Las obligaciones laborales por pagar corresponde a provisiones de aportes al IESS y beneficios sociales de Ley.
- (3) Corresponde a las provisiones por honorarios por Servicios contables y Comisario.

## NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Corresponde principalmente al préstamo otorgado por Aekia de US\$1.870.000 al 8% de interés anual para la adquisición de un terreno de 6.890,78mts<sup>2</sup> (l. Helvetia 1) en la Av. Galo Plaza Lasso.

## NOTA 9.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	Valor
Capital Social (1)	80,000
Reserva legal	2,080
Reserva Facultativa	12,864
Reserva de Capital	190,913
Utilidades (Pérdidas) Acumuladas	(143,799)
Revalorización Activo Edificio	848,339
Superávit por Revaluación de Propiedades (2)	859,178
Utilidad/(Pérdida) del Ejercicio	(134,549)
<b>Total</b>	<b>1,715,025</b>

- (1) El capital suscrito y pagado de la Compañía Inmobiliaria Cumbrewell S.A. es de USD\$ 80.000. Los accionistas de la Compañía son:

	Valor	%
Aekia S.A.	79,999.96	99.99995%
Autoeastern S.A.	0.04	0.00005%
<b>Total</b>	<b>80,000.00</b>	<b>100.00%</b>

- (2) El valor corresponde por el revalúo del terreno y del edificio por la aplicación de las NIIFs en el año 2012.

## 4. NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

### NOTA 1.- VENTAS

Al 31 de diciembre de 2015 corresponden a los arriendos facturados a Aekia y Seguros Unidos su composición es la siguiente:

	Valor	%
Aekia S.A.	133,209	81.62%
Seguros Unidos	30,000	18.38%
<b>Total</b>	<b>163,209</b>	<b>100.00%</b>

### NOTA 2.-GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Al 31 de diciembre corresponde a:

	Valor
Gastos de Personal	11,580
Gastos en Locales y Oficinas (1)	180,435
Honorarios Profesionales	7,073
Otros Gastos de Funcionamiento	3,464
<b>Total</b>	<b>202,552</b>

- (1) Corresponde principalmente a servicios de seguridad y vigilancia por USD\$82.719 y la depreciación del edificio por un monto de USD\$ 65.216.

#### NOTA 4.- OTROS EGRESOS

Al 31 de diciembre corresponde a:

	<b>Valor</b>
Intereses Pagados (1)	75,155
Comisiones Bancarias	76
Gastos no Deducibles	262
<b>Total</b>	<b>75,493</b>

(1) Corresponde a intereses pagados por el año 2015 a Aekia S.A. por el préstamo de USD.1.870.000.