

# **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera separado

Estado de resultado integrales separado

Estado de cambios en el patrimonio separado

Estado de flujos de efectivo separado

Notas a los estados financieros separado

### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Norma Internacional de Contabilidad
Compañía	-	Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803  
T +593 (2) 2506 866  
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502  
T +593 (4) 2683 789  
F +593 (4) 2683 873

[www.moorestephens-ec.com](http://www.moorestephens-ec.com)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y  
Accionistas de:

### INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

Quito, 03 de julio del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados

2. La Administración de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

#### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades 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 Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a 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

A los miembros del Directorio y Accionistas de:  
**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
Quito, 03 de julio del 2015

comprende la evaluación de que 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 expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

#### **Bases para calificar nuestra opinión**

4. No obtuvimos respuestas a las solicitudes de confirmación enviadas al Banco Santander Miami, en el cual la Compañía mantiene al 31 de diciembre del 2014, efectivo y equivalentes de efectivo por US\$15.769, y obligaciones financiera al corto plazo y largo plazo por US\$2.867.406 y US\$3.416.326, respectivamente. Si bien aplicamos procedimientos alternativos de auditoría, no fue posible satisfacerlos sobre la existencia de otras operaciones o ajustes diferentes generados en las transacciones realizadas con dicha institución financiera.
5. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no ha realizado el análisis de deterioro y determinación de intereses implícitos de sus cuentas por cobrar y pagar (corto y largo plazo), con sus Entidades Relacionadas. En consecuencia, debido a la falta del mencionado análisis, no nos es posible determinar la razonabilidad de los referidos valores, cuyos saldos según registros contables al 31 de diciembre del 2014 son de US\$5.373.708 y US\$423.295 (cuentas por cobrar corto y largo plazo); y US\$1.660.351 y US\$517.752 (cuentas por pagar corto y largo plazo).

#### **Opinión calificada**

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos indicados en los párrafos 4 y 5 anteriores, los estados financieros separados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. al 31 de diciembre de 2014, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Asuntos que requieren énfasis**

7. Sin calificar nuestra opinión informamos lo siguiente:
  - a) Los estados financieros de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 31 de mayo del 2014, incluye dos salvedades relacionadas con la confirmación del

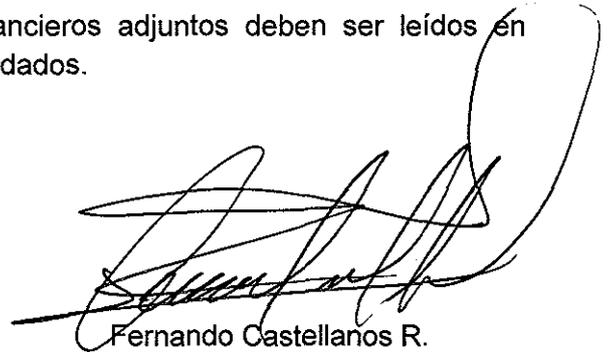
A los miembros del Directorio y Accionistas de:  
**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.**  
Quito, 03 de julio del 2015

Banco Santander Miami y el análisis del deterioro e intereses implícitos de las cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas.

- b) De acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. deben presentarse en forma individual (por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) y consolidado con sus subsidiarias (Igsacorpus S.A., Mecsa S.A., Lygsa S.A., y Mecanos S.A.); por lo tanto, los estados financieros consolidados se presentan por separado. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.



Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVO</b>	Referencia a Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	133.611	1.348.698
Cuentas por cobrar comerciales	7	186.612	179.438
Cuentas por cobrar partes relacionadas	17	5.373.708	4.219.343
Anticipo proveedores	8	763.231	435.435
Funcionarios y empleados		22.807	21.247
Impuestos por recuperar	9	672.481	535.750
Otras cuentas por cobrar		28.897	33.665
<b>Total activos corrientes</b>		<u>7.181.347</u>	<u>6.773.576</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones en acciones	10	1.491.878	2.047.491
Cuentas por cobrar partes relacionadas	17	423.295	422.786
Propiedad y equipos	11	435.114	412.834
Propiedad de inversión	12	11.683.330	11.050.581
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>14.033.617</u>	<u>13.933.692</u>
<b>Total activos</b>		<u>21.214.964</u>	<u>20.707.268</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Alfonso Jalil  
Representante Legal

Susana Camacho  
Contadora General

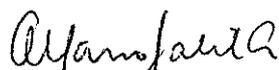
**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>PASIVOS</b>	Referencia a Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiros bancarios	6	4.532	-
Proveedores	13	1.180.993	1.191.232
Obligaciones financieras	14	5.617.298	958.175
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	1.660.351	1.373.995
Anticipo clientes	15	574.408	328.731
Impuestos por pagar	18	14.066	(111.985)
Otras cuentas por pagar	16	881.362	475.192
Beneficios empleados	20	341.408	231.851
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>10.274.418</u>	<u>4.447.191</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones financieras	14	8.474.288	13.772.816
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	517.752	517.752
Beneficios a empleados	21	8.723	-
Impuesto diferido	19	-	213.182
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>9.000.763</u>	<u>14.503.750</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	22	10.000	10.000
Reserva Legal	23	154	154
Reserva Facultativa	23	557	557
Aporte futuras capitalizaciones		33.427	33.427
Resultados acumulados		1.895.645	1.712.189
<b>Total patrimonio</b>		<u>1.939.783</u>	<u>1.756.327</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>21.214.964</u>	<u>20.707.268</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Alfonso Jalil  
Representante Legal



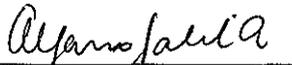
Susana Camacho  
Contadora General

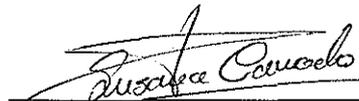
**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014	2013
Ventas	24	3.238.265	2.927.498
Gastos operativos:			
De administración y ventas	25	<u>(1.894.392)</u>	<u>(1.881.579)</u>
Utilidad operacional		1.343.873	1.045.919
Gastos financieros	26	(668.838)	(604.802)
Otros gastos, netos	27	<u>(530.651)</u>	<u>(23.161)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		144.384	417.956
Impuesto a la renta	19	(153.502)	(91.940)
Impuesto a la renta diferido	19	<u>213.182</u>	<u>(15.205)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>204.064</u>	<u>310.811</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Alfonso Jalil  
Representante Legal

  
Susana Camacho  
Contadora General

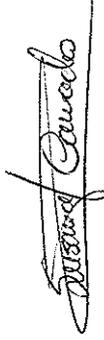
**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas			Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva por aplicación inicial NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2013	10.000	154	557	33.427	394.002	1.007.376	1.445.516
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	310.811	310.811
Saldo al 31 de diciembre del 2013	10.000	154	557	33.427	394.002	1.318.187	1.756.327
Otro ajuste	-	-	-	-	-	(20.608)	(20.608)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	204.064	204.064
Saldo al 31 de diciembre del 2014	10.000	154	557	33.427	394.002	1.501.643	1.939.783

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Alfonso Jalil  
Representante Legal

  
Susana Camacho  
Contadora General

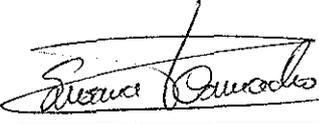
**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Efectivo recibido de clientes		3.144.274	4.326.231
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1.897.823)	(1.277.959)
Otros gastos, netos		(872.192)	(551.409)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>374.259</u>	<u>2.496.863</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de propiedades y equipos	11	(132.024)	(162.633)
Adiciones netas propiedades de inversión	12	(822.379)	(1.202.806)
Adiciones inversiones en acciones		(70)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(954.473)</u>	<u>(1.365.439)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
(Disminución) Incremento de obligaciones financieras		(634.873)	134.159
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(634.873)</u>	<u>134.159</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes		(1.215.087)	1.265.583
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	1.348.698	83.115
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>133.611</u>	<u>1.348.698</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Alfonso Jalil  
Representante Legal

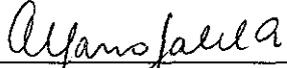
  
Susana Camacho  
Contadora General

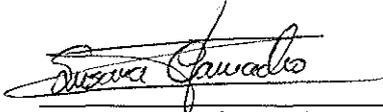
**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		144.384	417.956
Más cargos a resultados que no representen movimiento de efectivo:			
Deterioro de inversiones	10	555.683	-
Depreciación propiedades y equipos	11	109.744	35.806
Depreciación propiedades de inversión	12	189.630	93.436
Costo del servicio por jubilación patronal y desahucio	21	8.723	-
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(2.445.692)	(466.158)
Documentos y cuentas por pagar		1.690.929	2.344.748
Beneficios a empleados		120.858	71.075
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>374.259</u>	<u>2.496.863</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Alfonso Jalil  
Representante Legal

  
Susana Camacho  
Contadora General

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 Constitución y objeto social**

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 6 de octubre de 1975. Su domicilio principal está en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

Su actividad principal es dedicarse a la industria de la construcción, en todos sus ramos especialmente en el de edificios públicos o privados, para vivienda, oficinas y otros menesteres. Pudiendo celebrar toda clase de contratos, incluidos los de administración, compra y venta de inmuebles, edificación en ellos para arrendarlos o venderlos en su totalidad o partes bajo el sistema de propiedad horizontal, importación y exportación de materiales de construcción y cualesquier otro relacionado con su fin social.

Según Acta de Junta General de Accionistas con fecha 3 de enero del 2014, se autorizó la suscripción de la documentación necesaria para la compra venta del inmueble compuesto por terreno y construcción ubicados en la parroquia Chaupicruz, cantón y ciudad de Quito, de propiedad de la Compañía Servicios Aéreos Ejecutivos Saereo S.A.

##### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 11 de junio del 2015 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los presentes estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias (Igsacorpus S.A., Mecsa S.A., Lygsa S.A., Mecanos S.A.). Los estados financieros de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los estados financieros de dichas entidades.

La preparación de los estados financieros separados 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 separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

#### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser mediana a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 10 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de julio del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de julio del 2016
NIC 16 NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de julio del 2016
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2017
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2015; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

El IASB considera como necesario, pero no urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i)

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

“NIIF 2 - Pago basados en acciones”, donde se modifican definiciones; ii) “NIIF 3 - Combinaciones de negocios”, donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) “NIIF 8 - Segmentos operativos”, donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) “NIIF 13 - Valor razonable”, donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) “NIC 16 - Propiedades, planta y equipos” y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) “NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas”, donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) “NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF”, donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) “NIIF 3 - Combinaciones de negocios”, donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) “NIIF 13 - Valor razonable”, donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios; y, iv) “NIC 40 - Propiedades de inversión”, donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) “NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas”, donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) “NIIF 7 – Instrumentos financieros: Revelaciones”, donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) “NIC 19 – Beneficios a los empleados”, donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan”; y, iv) “NIC 34 – Información financiera interina”, donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de julio del 2014 y las que estarán a partir del 1 de enero del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

### 2.3 Moneda funcional

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

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

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

##### **2.5.1 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 financieros 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 financieros. 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 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría "préstamos y cuentas por cobrar". Y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales, partes relacionadas y préstamos a funcionarios y empleados. 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.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

##### **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

###### **Reconocimiento -**

(Véase página siguiente)

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 comprometen 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 significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior -

##### (a) 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:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por el alquiler de locales comerciales, oficinas y bodegas según el giro normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden por los montos adeudados por partes relacionadas por préstamos y arriendos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.
- (iii) Funcionarios y empleados: Representadas principalmente por préstamos a empleados, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

##### (b) Otros pasivos financieros:

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

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros". Los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (iii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por la compra de materia prima y producto terminado. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en el corto plazo.

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. 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. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

#### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	3
Vehículos	5

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.7 Inversiones en acciones**

Corresponden a las participaciones del 50% y 100% de las Compañías Igsacorpus S.A., Mecsa S.A., Lygsa S.A., Mecanos S.A., en las que ejerce influencia significativa y se muestra a su costo de adquisición, menos una provisión por deterioro.

#### **2.8 Propiedades de inversión**

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

#### **2.9 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, inversiones en acciones y propiedades de inversión)**

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades y equipos, inversiones en acciones y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2014 determinó US\$555.683 por deterioro de sus inversiones en acciones. Ver Nota 10.

#### 2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto 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.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 sólo 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 diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporales entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF; por tal motivo reversó los impuestos diferidos que mantenía registrados al 31 de diciembre del 2013.

#### 2.11 Beneficios a los empleados

##### (a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### (b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: A partir del año 2014 la Compañía registro un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina a partir del 2014 la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 4% equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.12 Provisiones corrientes**

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.13 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de oficinas y bodegas en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones 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 hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

#### **2.14 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**(a) Riesgos de mercado**

Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, garantizando con sus propiedades en bienes inmuebles, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Riesgo de precio

La Administración de la Compañía define que el riesgo de precio se encuentra controlado a través de los contratos de arrendamiento de inmuebles que son medidos en base a los porcentajes de inflación anual, por lo que considera que la afectación no es relevante.

**(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y equivalentes, en las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

(Véase página siguiente)