

## **SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas el 3 de Julio del 1992 en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo Segundo de la Resolución No. 92-2-1-1-0001550 e inscripción en el registro mercantil el 16 de Julio del mismo año, y tiene un plazo de duración de 50 años.

Su objetivo social es múltiple, entre los cuales incluye principalmente la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos. En la actualidad su principal actividad es el alquiler de bienes inmuebles y compra-venta de propiedades inmobiliarias.

Su principal accionista es una persona jurídica domiciliada en Ecuador.

#### **Aprobación de estados financieros -**

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2013 han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de Abril del 2014 del Representante legal de la Compañía 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 NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2013.

##### **2.1. Bases de preparación de estados financieros –**

Los estados financieros de SANTA INMACULADA INSAMSA S.A. han sido 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 a los ejercicios que se presentan.

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 3 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.

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Enmienda, Instrumentos financieros, presentación - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de Enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, Consolidación de entidades de inversión - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de Enero del 2014
NIC 36	Enmienda, Deterioro de los activos - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de Enero del 2014
NIC 39	Enmienda, Reconocimiento y medición; renovación de derivados - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de cobertura de acuerdo a criterios.	1 de Enero del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros, especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de Enero del 2015
IFRC 21	Gravámenes, Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de Enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye 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.

## **SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.4. Activos y pasivos financieros –**

##### **2.4.1 Clasificación:**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o 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. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a Clientes 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y partes relacionadas, y Otros pasivos. 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.

##### **2.4.2 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:

**SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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 a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas de locales comerciales, departamentos, oficinas y parqueos, así como también por los ingresos por alquileres realizados en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 30 días y no generan interés) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas incluyen principalmente el saldo pendiente de cobro por préstamos en efectivo. Dichos saldos se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se estiman recuperar hasta en 60 días y no generan interés).

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo hasta 90 días.

- b) **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:

- (i) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

- (ii) Cuentas por pagar a Compañías y partes relacionadas: Representan principalmente préstamos para capital de trabajo. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden principalmente a anticipos recibidos de Clientes por las promesas compra-venta de los inmuebles comercializados por la Compañía en el Proyecto Global Center Samborombón, así como préstamos recibidos de terceros para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

## **SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.4.3 Deterioro de activos financieros –**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar 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 cuentas a 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 2013 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes considerando dicho análisis.

#### **2.4.4 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.

#### **2.5. Inventarios –**

Representan los inmuebles disponibles para la venta en curso normal del negocio. Los inventarios se presentan al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. El costo de los inventarios incluye todos los costos de adquisición, costos de adecuación y otros costos incurridos para dar a los inventarios su condición y ubicación actual a excepción de los impuestos incurridos.

#### **2.6. Estimación para inventario obsoleto y/o dañado –**

Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia y/o daño, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. La provisión para inventario obsoleto y/o dañado se carga a los resultados del año.

#### **2.7. Activo fijo –**

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 menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La depreciación 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, sin considerar valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimada del Edificio, sin valor residual, es de 20 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta del activo fijo 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 fijo 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. Al 31 de Diciembre del 2013 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

#### 2.8. Activo inmobiliario –

Representan los terrenos, edificios (departamentos, suites y parqueos), considerados en su totalidad o en parte, o ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

##### **Reconocimiento –**

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario pueda ser medido de forma fiable.

##### **Medición inicial –**

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

##### **Medición posterior –**

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

## **SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los terrenos y edificios (viviendas y departamentos), destinadas al alquiler son presentados a sus valores históricos, que son sus valores razonables, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

#### **2.9. Deterioro de activos no financieros –**

Los activos sujetos a depreciación (activo fijo e inmobiliario) 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 los que se genera 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. Al 31 de Diciembre del 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo fijo e inmobiliario).

#### **2.10. Impuesto a la renta corriente y diferido –**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al 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.

##### **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% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

##### **Anticipo de Impuesto a la renta**

A partir del ejercicio fiscal 2011 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.

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto 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.

#### **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. 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.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la reducción progresiva de la tasa impositiva.

#### **2.11. Beneficios a los empleados –**

**Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La 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 del costo de ventas, y gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

## **SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.12. Provisiones corrientes –**

La Compañía registra provisiones: (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

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. Reserva legal –**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. La Compañía apropiará en ejercicios futuros para constituir dicha reserva.

#### **2.14. Reconocimiento de ingresos –**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios de alquiler y de propiedades inmobiliarias en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, 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 hace entrega de sus propiedades inmobiliarias al comprador y en consecuencia transfieren, 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.

#### **2.15. Costos y gastos –**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **2.16. 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

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.7).
- Activo inmobiliario: La determinación de vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.8).

### 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

#### 4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo cambiario, riesgo tasa de interés y riesgo de de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez, cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por la Gerencia General y Gerencia Financiera, a efectos de minimizarlos. A continuación se presente los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

#### (a) Riesgo de mercado

##### i. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia no se

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

#### ii. Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasa de interés, en razón de que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras ni terceros, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

#### iii. Riesgo de precio

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

#### (b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar con varias entidades locales y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente, la cartera de la Compañía está diversificada. La Administración ha establecido al 31 de Diciembre del 2013, que desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en una institución financiera con la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco del Austro S.A.	AA-

#### (c) Riesgo de liquidez

La Compañía mantiene niveles de efectivo y equivalentes de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones.

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se resume los vencimientos de los pasivos financieros de la Compañía, considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 12 meses</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	1.186	-	-	1.186
Compañías y partes relacionadas	16.850	-	97.923	114.773
Otras (1)	-	3.056.481	-	3.056.481
<b>Total</b>	<b>18.036</b>	<b>3.056.481</b>	<b>97.923</b>	<b>3.172.440</b>

(1) Incluye principalmente anticipos de clientes entregados a la Compañía como parte de una promesa de compra venta del inmueble.

#### 4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores, compañías y partes relacionadas, y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2013 fue el siguiente:

	<u>US\$</u>
Documentos y cuentas por pagar	
Proveedores	1.186
Compañías y partes relacionadas (*)	114.773
Otras	3.056.481
	<u>3.172.440</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(24.450)
Deuda neta	<u>3.147.990</u>
Total patrimonio neto	<u>15.709</u>
Capital total	<u>3.163.699</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>100%</b>

(\*) Incluye Deudas con Accionistas por US\$97.923 de largo plazo.

**SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Cuentas por pagar Otras incluye básicamente los anticipos entregados por los clientes en base a una promesa de compra venta esto como parte de la adquisición del inmueble.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros –**

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	US\$	
	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	24.450	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar		
Clientes	28.462	-
Otras	1.663.754	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>1.716.666</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	1.186	-
Compañías y partes relacionadas	16.850	97.923
Otras	3.056.481	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>3.074.517</b>	<b>97.923</b>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo, documentos y cuentas por cobrar (Clientes y Otras), documentos y cuentas por pagar (Proveedores, Compañías y partes relacionadas y Otras) se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	US\$
Bancos	24.300
Caja	150
<b>Total</b>	<b>24.450</b>

## **SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Los montos que se revelan en el Estado de Situación Financiera se clasifican como activos financieros y activos corrientes aquellos con vencimientos hasta 365 días. Representan los saldos pendientes de cobro de las ventas efectuadas durante el periodo corriente.

El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de hasta 30 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

Periódicamente se analiza la recuperabilidad de las cuenta por cobrar a los Clientes, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa. La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que las negociaciones suscritas con sus clientes se encuentran garantizadas y financiadas a través de obligaciones con las instituciones financieras locales.

Al 31 de Diciembre del 2013 la Administración considera que sus saldos no están afectados por deterioro por tanto no registra provisión para cuentas incobrables. La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

#### **8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTROS**

Incluye principalmente los anticipos en efectivo entregados a proveedores durante el año 2013, mayormente para investigaciones y desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, así como pagos efectuados a los promotores inmobiliarios encargados de la comercialización del Proyecto Global Center. Estos valores serán compensados durante el año 2014 hasta la fecha que se concluya la comercialización del proyecto antes descrito.

#### **9. INVENTARIOS**

Representa el Proyecto Inmobiliario Global Center, inmueble diseñado con los más exigentes detalles de arquitectura de vanguardia y modernismo. El mencionado activo esta disponible para la venta al cierre del ejercicio 2013, se comercializará en forma individual y proporcional, compuesto por terrenos, parqueos, bodegas, 30 oficinas, y 11 locales comerciales, entre otros. Dicho inmueble está ubicado en el Km 5.5 de la vía a Samborondón, considerado uno de los sectores de mayor plusvalía de la provincia del Guayas.

**SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**10. ACTIVO FIJO, NETO**

	<u>US\$</u>
Edificios	38.267
(-) Depreciación Acumulada	<u>(32.411)</u>
	<u>5.856</u>
	<u>US\$</u>
Movimiento del año:	
Saldo inicial	11.781
Depreciación	<u>(5.925)</u>
Saldo final	<u>5.856</u>

Representan oficinas en el centro de la ciudad en donde la Compañía desarrolla sus operaciones administrativas.

**11. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO**

	<u>US\$</u>
Terrenos	19.041
Edificios	<u>80.231</u>
	<u>99.272</u>
	<u>US\$</u>
Movimiento del año:	
Saldo inicial	96.572
Adiciones	<u>2.700</u>
Saldo final	<u>99.272</u>

Los bienes antes descritos corresponden a: Lote en el sector El Buijo, Parqueo en el edificio San Sebastián ubicado en la ciudad de Guayaquil, Departamento y parqueo en el edificio Finanza de la ciudad de Guayaquil, un Lote en Campo Santo Parque de la Paz, y una propiedad en el Estadio Banco Pichincha.

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 12. CARGOS DIFERIDOS

Representan principalmente costos incurridos para el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios provenientes de años anteriores, los cuales se estima serán recuperados en el largo plazo con las rentabilidades futuras de nuevos proyectos. La Administración de la Compañía considera que dichos saldos no están sujetos a deterioro.

## 13. IMPUESTOS

### a) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	US\$
Utilidad antes del Impuesto a la renta y Participación de los trabajadores	7.036
Menos - Participación de los trabajadores	<u>(1.055)</u>
	5.981
Más - Gastos no deducibles (1)	<u>9.948</u>
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	15.929
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>3.504</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	<u>8.969</u>
Impuesto a la renta corriente (2)	8.969
Impuesto a la renta diferido (3)	<u>-</u>
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u>8.969</u>

(1) Corresponden a pagos por bienes y otros servicios que no cuentan con la formalidad tributaria apropiada vigente.

(2) Durante el año 2013 la Compañía determinó el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para dicho año siguiendo las bases descritas en la norma tributaria. Para el año 2013 la Compañía consideró como Impuesto a la renta corriente el monto del anticipo mínimo determinado, dado que el impuesto a la renta causado del año 2013 no superó a este último.

(3) Véase párrafo b) siguiente.

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### Reconciliación de la tasa efectiva -

	US\$
Utilidad antes de impuestos	5.981
Tasa impositiva	22%
	1.316
Otras diferencias permanentes	7.653
Impuesto a la renta del año	8.969
Tasa efectiva	150%

#### b) Impuesto a la renta diferido

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de Diciembre del 2013 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% el 31 de Diciembre del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en Noviembre del 2010 y vigente a partir de Enero del 2011.

Debido a las reformas tributarias vigentes en relación con los gastos no deducibles de años anteriores y su efecto en los periodos fiscales siguientes, y ante la falta de un pronunciamiento formal por parte de la Superintendencia de Compañías respecto al ajuste y/o eventual actualización de las diferencias temporales impositivas o deducibles con base en la reformas fiscales, la Compañía no efectuó el cálculo del Impuesto a la renta diferido, considerando además que el efecto de dicho asunto no es significativo en los estados financieros adjuntos.

#### c) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2011 al 2013 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

## **SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **d) Precios de transferencia -**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3.000.000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por más de US\$6.000.000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencias. Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de Junio del 2014 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

#### **e) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –**

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava únicamente al valor de la transferencia de sus servicios de alquiler a la tarifa del 12% calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su Cliente).

Al cierre del año 2013 se muestra un crédito tributario de IVA significativo proveniente de años anteriores, véase literal g) siguiente, sin embargo la Administración de la Compañía de acuerdo a las proyecciones de ventas, estima poder utilizar este crédito tributario ampliamente.

Por otra parte, el asesor tributario de la Compañía indicó que este crédito tributario puede compensarse en períodos futuros sin ningún tipo de caducidad.

#### **f) Reformas tributarias –**

Durante Diciembre del 2013 la Administración tributaria emitió la Resolución # NAC-DGERCGC13-00765 la cual determina que los errores en una declaración de impuestos, cuya solución no modifique el impuesto a pagar o implique diferencias a favor del contribuyente o modifique la pérdida o el crédito tributario en más o menos, podrán enmendarse dentro del año siguiente a la presentación de la declaración original.

**SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**g) Impuestos y retenciones por cobrar –**

	<u>US\$</u>
Credito tributario del IVA (1)	175.493
Credito tributario de IR (2)	<u>10.439</u>
	<u>185.932</u>

(1) Representa el saldo del impuesto pagado en las adquisiciones de bienes y servicios al cierre del 2013 el cual proviene principalmente en el pago del IVA del servicio de construcción del Proyecto Inmobiliario Global Center. Véase Nota 9.

(2) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante el ejercicio y la cancelación del anticipo de impuesto a la renta.

**h) Impuestos y retenciones por pagar –**

	<u>US\$</u>
Retenciones en la fuente del IR	28.327
IVA Cobrado en Ventas	1.869
Retenciones en la fuente del IVA	<u>10</u>
	<u>30.206</u>

Los montos antes expuestos representan las retenciones efectuadas a Proveedores por compra de bienes y servicios en Diciembre del 2013. Dichos montos fueron totalmente cancelados en Enero del periodo 2014.

**14. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - OTROS**

Al 31 de Diciembre del 2013 incluyen principalmente anticipos de terceros (Inversionistas y Clientes) que ascienden a US\$3.011.213, para proyectos inmobiliarios vigentes y proyectos futuros a desarrollarse y comercializarse en el corto plazo por parte de la Compañía.

Dichos saldos se compensarán una vez ejecutados y concluidos los mencionados proyectos. Esta negociación responde a acuerdos suscritos (promesa compra-venta) con los Inversionistas y Clientes.

**SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**15. OBLIGACIONES PATRONALES**

**Obligaciones patronales de corto plazo:**

	<u>US\$</u>
Beneficios sociales (1)	1.801
Participación de los trabajadores en las utilidades (2)	<u>1.055</u>
	<u>2.856</u>

(1) Representa los derechos a vacaciones anuales, decimos, fondos de reserva y los feriados progresivos acumulados y compensaciones laborales reclamadas por los empleados.

(2) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

**16. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>US\$</u>
Costo de ventas	743.941
Remuneraciones y beneficios sociales	34.123
Comisiones	29.512
Mantenimiento y reparaciones	24.676
Impuesto y contribuciones	16.043
Servicios públicos	9.101
Seguros y reaseguros	8.887
Depreciaciones	5.925
Suministros y repuestos	1.801
Participación de los trabajadores en las utilidades	1.055
Otros	<u>37.865</u>
	<u>912.929</u>

## SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 17. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Electroconstrucción S.A.	Ecuatoriana	799	99,88%
Game Intriago Oswaldo Emilio	Ecuatoriano	1	0,13%
		<u>800</u>	<u>100,00%</u>

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

#### 18. RESERVA LEGAL

Al 31 de Diciembre del 2013 no ha completado la apropiación de los resultados acumulados para esta reserva, la Administración de la Compañía considera que los resultados futuros positivos permitirán el incremento de la misma hasta alcanzar los montos mínimos requeridos por las disposiciones societarias vigentes.

#### 19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas con accionistas comunes, con participación accionaria significativa. A continuación el detalle de saldos con Compañías y partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2013:

<u>PASIVOS A CORTO PLAZO</u>	<u>US\$</u>
Documentos y cuentas por pagar	
Compañías Relacionadas (1)	
Osier S.A.	7.365
A'lure International S.A.	5.610
Geisercorp S.A.	44
	<u>13.019</u>

**SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>US\$</u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Documentos y cuentas por pagar	
Accionistas (2)	
Jorge Bonnard Basantes	3.831
	<u>16.850</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Documentos y cuentas por pagar	
Accionistas (2)	
Jorge Bonnard Basantes	97.923

(1) Corresponden a pagos realizados por cuenta de la Compañía, netos de cancelaciones efectuadas durante el 2013.

(2) Representan pagos realizados por el Accionista por cuenta de la Compañía en concepto préstamos para Capital de trabajo y para adquisición de bienes inmuebles para las operaciones de la Compañía, neto de compensaciones efectuada durante los años anteriores hasta el 31 de Diciembre del 2012.

Los saldos antes expuestos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobros y/o pagos, excepto por el pasivo no corriente, se estiman cancelar en el corto plazo.

Los términos y condiciones bajo las cuales se realizaron estas operaciones son, en general, equiparables a otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

Durante el año 2013 no se efectuaron transacciones con compañías y partes relacionadas, que representen ingresos o gastos para la Compañía.

**20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

	<u>US\$</u>
Ingresos de venta de bienes inmuebles	836.624
Ingresos de venta de servicios de alquiler	63.973
Ingresos por alicuotas	16.645
Otros	1.668
	<u>918.910</u>

**SANTA INMACULADA INSAMSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**21. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (2 de Mayo del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Jorge Bonnard  
Representante Legal



CBA Miguel Gallardo  
Contador

\*\*\*\*\*