

GALAMINSA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

Galaminsa S. A. (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil en junio de 1994 y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. Su domicilio principal es Tulcán 803 y Av. 9 de Octubre.

En marzo 14 del 2014, la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-14-0001563 aprobó la fusión por absorción que realiza Inmobiliaria Galaminsa S. A. con las compañías Inmobiliarias Seplanta S. A., Inmobiliaria Rupago S. A. e Inmobiliaria Chapago S. A.. La referida fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil en marzo 27 del 2014. Los efectos de esta fusión fueron incrementar los activos de la Compañía en US\$752,966, los pasivos en US\$211,854 y el patrimonio en US\$541,112.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1. Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2. Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

- 2.3. Banco** – Representa activos financieros líquidos, depositados en cuenta corriente de un banco local

2.4. Edificios

2.4.1. Medición en el momento del reconocimiento - Se mide inicialmente por su costo. El costo del edificio comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Despues del reconocimiento inicial, el edificio es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.4.3. *Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo del edificio se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil inicial del edificio es 50 años y la vida útil remanente determinada por un perito independiente a partir de la fecha de transición a NIIF es de 10 años.

- 2.4.4. *Retiro o venta del edificio*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del edificio es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 2.5. *Deterioro del valor de los activos tangibles*** - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período.

Al 31 de diciembre del 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

- 2.6. *Impuestos*** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si hubiere.

- 2.6.1. *Impuesto corriente*** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- 2.6.2. *Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.6.3. *Impuestos corrientes y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

- 2.7. *Reconocimiento de ingresos*** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de servicios de alquiler son reconocidos en función a la prestación de los servicios, cuando el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

- 2.8. *Gastos*** - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

- 2.9. *Compensación de saldos y transacciones*** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su

importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10. Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.10.1. Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.10.2. Deterioro de activos financieros - Son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el que se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El importe en libros de las cuentas por cobrar se reduce por la pérdida por deterioro a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión.

2.10.3. Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del activo o pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

- 2.10.4. Baja de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.
- 2.11. Estimaciones contables** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.
- 2.12. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual** - Durante el año en curso, hubieron modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2015 o posteriormente, las cuales no tuvieron impacto en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía debido a que no son aplicables para sus operaciones.
- 2.13. Norma nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) revisada que han sido emitidas pero aún no efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de:</u>
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

3. EDIFICIO

	31/12/15	31/12/14
Costo	403,526	403,526
Depreciación acumulada	(181,584)	(145,267)
Total	<u>221,942</u>	<u>258,259</u>

Los movimientos de los edificios fueron como sigue:

	<u>Costo</u>	Depreciación acumulada (en U.S. dólares)	<u>Total</u>
Enero 1, 2014	98,944	(27,044)	71,900
Fusión (1)	304,582	(88,763)	215,819
Depreciación	_____	<u>(29,460)</u>	<u>(29,460)</u>
Diciembre 31, 2014	403,526	(145,267)	258,259
Depreciación	_____	<u>(36,317)</u>	<u>(36,317)</u>
Diciembre 31, 2015	<u>403,526</u>	<u>(181,584)</u>	<u>221,942</u>

- (1) Corresponde a la fusión por absorción que realizó la Compañía con las compañías Inmobiliarias Seplanta S. A., Rupago S. A. y Chapago S. A. en marzo del 2014, notas 1.

4. IMPUESTOS

4.1 Pasivos del año corriente - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31/12/15	31/12/14
<i>Pasivo por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a la renta	<u>11,970</u>	<u>6,351</u>

4.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado 31/12/15	31/12/14
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	111,138	81,119
Gastos no deducibles	_____	<u>6,980</u>
Utilidad gravable	<u>111,138</u>	<u>88,099</u>
Impuesto a la renta causado al 22%	<u>24,450</u>	<u>19,382</u>

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2015, la Compañía determinó un anticipo de impuesto a la renta por US\$6,105; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año fue de US\$24,450. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$24,450 como gasto por impuesto a la renta corriente.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por partes de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía y están abiertas para su revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015 sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

- 4.3** *Movimiento de la provisión para impuesto a la renta* - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado 31/12/15	31/12/14
Saldos al comienzo del año	6,351	8,359
Provisión	24,450	19,382
Pagos	<u>(18,831)</u>	<u>(21,390)</u>
Saldos al final del año	<u>11,970</u>	<u>6,351</u>

- 4.4** *Precios de Transferencia* - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

5. PATRIMONIO

- 5.1** *Capital social* - Al 31 de diciembre del 2015, el capital autorizado consiste en 1,188,000 acciones de valor unitario de US\$1. El capital suscrito y pagado representa 594,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1; todas ordinarias y nominativas.

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

Durante el año 2015, la Compañía apropió de las utilidades del ejercicio económico 2014, US\$6,174 en concepto de reserva legal.

- 5.3** *Déficit acumulado* - Un resumen del (déficit acumulado) y las utilidades acumuladas y (déficit acumulado) es como sigue:

	31/12/15	31/12/14
Utilidades retenidas	86,688	340,588
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>(230,289)</u>	<u>(230,289)</u>
Total	<u>(143,601)</u>	<u>110,299</u>

El saldo de “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF” surge de la aplicación por primera vez de las NIIF, el cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

- 5.4. Dividendos** - En mayo 4 del año 2015, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de dividendos por US\$334,414 correspondiente a las utilidades acumuladas hasta el año 2014.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 6.1 *Gestión de riesgos financieros*** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

- 6.2 *Categorías de instrumentos financieros*** - La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado:

	31/12/15	31/12/14
<i>Activos financieros:</i>		
Banco	67,678	
Cuentas por cobrar	<u>512,720</u>	<u>556,716</u>
Total	<u>580,398</u>	<u>556,716</u>
<i>Pasivo financiero:</i>		
Cuentas por pagar	<u>286,695</u>	<u>57,223</u>

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	31/12/15	31/12/14
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Subumar S. A. (1)	<u>512,720</u>	<u>556,716</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Deloitte & Touche Cia. Ltda. (2)	251,160	57,223
Socios	<u>35,535</u>	—
Total	<u>286,695</u>	<u>57,223</u>

Al 31 de diciembre del 2015, representan valores pendientes de cobro en razón de la cesión de los derechos realizada por la Compañía y las compañías absorbidas a favor de Subumar S.A.

Al 31 de diciembre del 2015, representan valores recibidos en concepto de arriendos pagado por anticipados, los mismos que se liquidarán en función de la prestación de servicios y con los excedentes de flujo de la Compañía.

Las cuentas por cobrar y por pagar con Compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento establecido y no generan intereses.

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
<i>Ingresos:</i>		
Deloitte & Touche Cia. Ltda.	<u>156,000</u>	<u>131,280</u>

8. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 14, 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

9. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 14 del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.