

Inmobiliaria Omicron S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Omicron S.A., fue constituida y existe bajo las leyes del Ecuador desde su fecha de inscripción en el Registro Mercantil el 14 de junio de 1976, con un plazo de duración de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de constitución antes mencionada. Su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil.

2. Operaciones

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la compra, venta, reventa o permuta, arrendamiento y administración de bienes muebles e inmuebles.

3. Marco normativo

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las International Financial Reporting Standard (IFRS) por sus siglas en inglés) y emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

4. Cambios en políticas contables

- a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos anuales a partir del 1 de enero 2014
- A partir del 1 de enero 2014 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el periodo anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas que afectaron a los estados financieros de la Sucursal se presenta a continuación:

- Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7

El documento "Modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación" clarifica la guía de aplicación de esta norma para evaluar cuando se cumplen los siguientes criterios para compensar un activo financiero con un pasivo financiero:

- Criterio de que una entidad tiene el derecho exigible a compensar los importes exigidos.
- Criterio de que una entidad tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Esta modificación ha sido aplicada de forma retroactiva de acuerdo con las normas de transición que provee esta norma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido efectos materiales en los presentes estados financieros anuales, ni en periodos anteriores.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Sucursal para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Sucursal no ha aplicado anticipadamente son las siguientes:

Venta o Aportación de un activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

El documento "Venta o Aportación de un activo entre un Inversor y una Asociada o un Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)" fue aprobado por el IASB en septiembre de 2014. Estas modificaciones se aplicarán de forma prospectiva a la venta o aportación de activos que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Este documento modifica ciertos requerimientos en relación al tratamiento contable de la ganancia o pérdida que resulta de una transacción por pérdida de control en una entidad que no es un negocio de acuerdo con la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, a causa de transacciones con otras participadas que sean asociadas o negocios conjuntos que se midan de acuerdo con el método de la participación (incluyendo el tratamiento de la participación conservada en anteriores subsidiarias que pasan a ser asociadas o negocios conjuntos). Además, incorpora enmiendas para situaciones similares al aplicar el método de la participación, vinculadas con transacciones ascendentes o descendentes entre una inversora y una asociada o negocio conjunto.

Mejoras anuales a las NIIF

En diciembre de 2013, el IASB aprobó dos documentos: "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012" y "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011 – 2013". Por su parte, en septiembre de 2014 el IASB aprobó el documento Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012 – 2014".

El proceso de mejoras anuales a las NIIF proporciona un vehículo para realizar modificaciones a las NIIF que no son urgentes; porque son necesarias. Cada

modificación establecida afecta una NIIF en particular, otras (colateralmente), los FC y guías relacionadas; e incluye la fecha de vigencia de la NIIF afectada.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012

Incluye las siguientes modificaciones:

- Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Cuentas comerciales a corto plazo: Se ratifica el hecho de que al medir las cuentas comerciales (por cobrar o por pagar) por su valor razonable (reconocimiento inicial) la entidad podrá basarse en el importe nominal de "la factura" en la medida que el efecto no sea significativo (ya exista en los requerimientos de la NIC 39 y NIIF 9).

- Modificación a la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas - Personal clave de la gerencia: Se clarifica el alcance de la información que debe revelarse cuando una entidad presta servicios de personal clave de gerencia a la entidad que informa. Esta mejora se aplicará a los estados financieros que correspondan a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, deberá revelarse este hecho.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011–2013

Incluye las siguientes modificaciones:

- Modificación a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera): Se aclara, en relación a la "excepción de cartera, que: (a) esta aplica para otros contratos dentro del alcance de la NIC 39 y NIIF 9 distintos de activos financieros y pasivos financieros; y (b) las referencias a "activos financieros" y "pasivos financieros" de los párrafos 48; 51; y 53 a 56 de la NIIF 13 deben aplicarse a todos los contratos dentro del alcance de la NIC 39 y de la NIIF 9, independientemente de si cumplen las definiciones de la NIC 32. Esta modificación se aplicará a los estados financieros correspondientes a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, se deberá revelar este hecho.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012–2014

Incluye las siguientes modificaciones:

- Iniciativa de divulgación (Modificaciones a la NIC 1)

Este documento establece requerimientos clarificados para la presentación de partidas en el estado de situación financiera y en la sección del otro resultado integral, dentro del estado de resultados integrales. Además, enfatiza que al determinar una manera sistemática de organizar las notas una entidad considerará el efecto que ello tendrá sobre la comprensibilidad y comparabilidad de sus estados financieros. Se proporcionan ejemplos de orden sistemático por grupos de notas. Además aclara que al revelar las políticas contables significativas de la entidad, cada entidad considerará la naturaleza de sus

Inmobiliaria Omicron S. A.

operaciones y las políticas que los usuarios de sus estados financieros esperarían que estén reveladas en este tipo de entidades.

Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. No se requieren informar lo requerido por los párrafos 28 – 30 de la NIC 8 en relación a estas modificaciones.

Adicionalmente, existe una norma emitida que todavía no se encuentra vigente y que no ha sido traducida al español, considerando que la aplicación en el Ecuador es de las normas vigentes y traducidas al español por la International Accounting Standard Board (IASB); un resumen de la misma es como sigue:

- *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)*

Clasifica que al aplicar la exención voluntaria de no presentar estados financieros consolidados a una controladora intermedia, uno de los requisitos que debe cumplirse es que su última controladora o una controladora intermedia debe preparar estados financieros que estén disponibles para el público de acuerdo con las NIIF, en los cuales la subsidiaria intermedia esté consolidada o sea medida a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 10. Además, se clasifica el tratamiento contable de las entidades de inversión que consolidan subsidiarias que le proporcionan servicios relacionados con sus actividades de inversión.

Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

5. Corrección de errores

Durante el año 2014 la administración de la Compañía realizó una revisión y validación de saldos de las cuentas contables con el fin de reflejar apropiadamente la información financiera. Un detalle de los ajustes fue como sigue:

Saldos previamente informados al 31 de diciembre del 2012	1,468,608
Corrección de errores	
Reverso de revalorización de propiedades	(1,452,399)
Ajuste por propiedades entregadas en comodato	(16,325)
Saldos reestructurados al 31 de diciembre del 2012	(116)

Los ajustes realizados con cargo a resultados de años anteriores se basaron en los siguientes antecedentes:

La Compañía había registrado en sus estados financieros la revalorización de un terreno que fue entregado en comodato a su relacionada y cuyo uso y beneficio se refleja en los registros de Solvesa Ecuador S.A.

Inmobiliaria Omicron S. A.

6. Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

a) Bases de medición

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

b) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

d) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 Inmobiliaria Omicron S.A., cumple con las condiciones legales para ser considerado un ente en liquidación, sin embargo debido al contrato de comodato vigente, la Administración de la Compañía considera mantendrá activa hasta el cumplimiento de las cláusulas contractuales descritas en la Nota 11, lo que le permitirá seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

e) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

f) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

7. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte la administración, si es el caso.

a) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

Inmobiliaria Omicron S. A.

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
 - Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar se presentan como sigue:

Detalle		
2014	2013	
17.624	8.812	Solvessa Ecuador S.A.

9. Impuesto a la renta

a) Conciliación Tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la utilidad del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía ha calculado el anticipo de impuesto a la renta por US\$8.812 para cada año, valor que de acuerdo a la normativa tributaria se convierte en el impuesto mínimo causado.

b) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentra pendiente de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones del impuesto a la renta de los años 2011 al 2013.

10. Patrimonio de la Compañía

a) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social asciende a 800 acciones nominativas y ordinarias US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

b) 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 es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

c) Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

Desde el 31 de diciembre de 2011 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías este saldo se encuentra reclasificado a Resultados Acumulados dentro de la subcuenta Reserva de Capital, y su saldo podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los Accionistas al liquidarse la compañía.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados. El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico conculdo, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Inmobiliaria Omicron S. A.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución del fideicomiso y la estrategia de la Compañía.

11. Compromisos

Con fecha 8 de enero del 2002, la Compañía inscribió en el registro de la propiedad de Guayaquil, un contrato de comodato entre Inmobiliaria Omicron S.A. y Solvesa Ecuador S.A., para lo cual la Compañía entrega a su relacionada un inmueble de su propiedad en forma gratuita, con el objeto de que en dicho bien se construya un edificio, bodegas y oficinas administrativas por parte de Solvesa Ecuador para el giro normal de su negocio. El plazo del contrato de comodato es de quince años, plazo en el que se deberá restituir el inmueble junto con las edificaciones, mejoras y cualquier otro levantamiento que se haya construido en el mismo.

12. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de nuestro informe 29 de abril del 2015, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

13. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Omicron S. A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron autorizados para su publicación el 29 de abril de 2015; y, serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Eduardo Cuccalón Aranda
Representante legal

Juan Reyes
Contador General