



**ESTADOS FINANCIEROS**

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

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

# INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

## Estados financieros Año terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013

### INDICE

Informe del auditor externo independiente

Estados financieros auditados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

### Abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
PCGA anteriores	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

## **Informe del auditor externo independiente**

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



FERNANDO BASABE REYES

AUDITOR - CONTADOR

### Opinión

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA** al 31 de diciembre del 2014, el resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**Fernando Basabe Reyes**  
RNC N° 21322

**SC - RNAE No. 938**

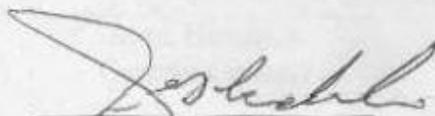
**Quito, Ecuador**

**20 de abril de 2015**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

**Estado de situación financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2014 y 2013**  
 (Expresado en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activos</b>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	8,613	19,922
Activos financieros	5	12,221	5,728
Impuestos corrientes	6	46,015	41,528
Total activos corrientes		<u>66,849</u>	<u>67,178</u>
Activos fijos, neto	7	766,428	1,370,352
Total activos		<u><u>833,277</u></u>	<u><u>1,437,530</u></u>
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>			
Pasivos corrientes			
Obligaciones por pagar	8	7,189	18,387
Obligaciones tributarias corrientes	9	14,952	4,095
Beneficios sociales	10	10,013	819
Total pasivos corrientes		<u>32,154</u>	<u>23,300</u>
Pasivos a largo plazo:			
Obligaciones con accionistas	11	147,403	479,347
Provisiones largo Plazo	12	8,540	6,464
Total pasivos no corrientes		<u>155,942</u>	<u>485,810</u>
Patrimonio de accionistas:			
Capital social	13	1,000	1,000
Reserva legal		13,260	13,260
Aporte futuras capitalizaciones		535,873	850,894
Resultados acumulados		54,903	38,071
Resultados del ejercicio		40,144	25,194
Patrimonio de los accionistas		<u>645,181</u>	<u>928,419</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>833,277</u></u>	<u><u>1,437,530</u></u>



Jorge Herdoiza  
Gerente General



Enrique Noboa  
Contador

*Ver notas a los estados financieros*

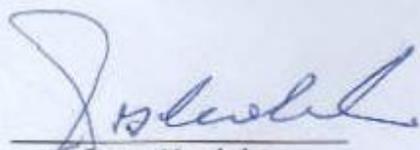
**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

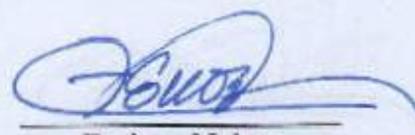
**Estado de resultado integral**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por Actividades Ordinarias		<u>360,000</u>	300,000
Total ingresos		<u>360,000</u>	300,000
<b>Costos y gastos</b>			
Administración	14	296,958	274,520
Ventas		2,315	-
Financieros		<u>179</u>	<u>287</u>
Total costos y gastos		<u>299,451</u>	274,807
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>60,549</b>	25,194
15% Participación de Trabajadores		(9,082)	(3,779)
22% impuesto a la renta		<u>(11,323)</u>	<u>(4,711)</u>
<b>Resultado integral</b>		<b><u>40,144</u></b>	<b><u>16,703</u></b>

  
Jorge Herdoiza  
Gerente General

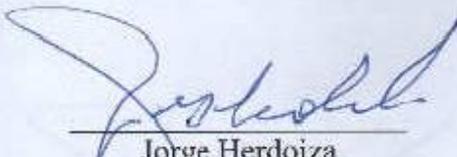
  
Enrique Noboa  
Contador

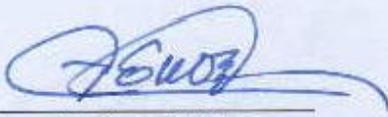
*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

**Estado de cambios en el patrimonio**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013**  
 (Expresado en U. S. dólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Aporte futuras capitalizaciones</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Diciembre 31, 2012	1,000	10,951	850,894	40,380	903,225
Apropiación	-	2,309	-	(2,309)	-
Resultado 2013	-	-	-	25,194	25,194
Diciembre 31, 2013	1,000	13,260	850,894	63,265	928,419
Ajuste	-	-	(315,021)	-	(315,021)
Resultado 2014	-	-	-	60,549	60,549
Participación trabajadores y Renta 2013.	-	-	-	(8,362)	(8,362)
Participación trabajadores y Renta 2014	-	-	-	(20,405)	(20,405)
Diciembre 31, 2014	<b>1,000</b>	<b>13,260</b>	<b>535,874</b>	<b>95,047</b>	<b>645,181</b>

  
 Jorge Herdoiza  
 Gerente General

  
 Enrique Noboa  
 Contador

*Ver notas a los estados financieros*

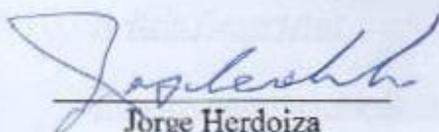
## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

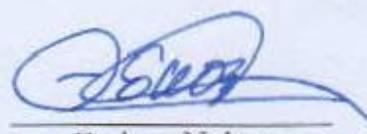
### Estados de flujo de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	349,020	301,531
Pagado a proveedores y empleados	(205,211)	(214,258)
Participación trabajadores y Renta	(20,405)	-
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>123,404</b>	<b>87,273</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades, neto	-	(15,820)
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	(92,229)
<b>Efectivo neto usado por actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(108,049)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Pago otras obligaciones	(134,713)	-
<b>Efectivo neto provisto (usado) en actividades de financiamiento</b>	<b>(134,713)</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes:</b>		
Aumento (disminución) neta del año	(11,308)	(20,776)
Saldos al comienzo del año	19,922	40,698
<b>Saldo al final del año</b>	<b>8,613</b>	<b>19,922</b>

  
Jorge Herdoiza  
Gerente General

  
Enrique Noboa  
Contador

Ver notas a los estados financieros

## **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

#### **1. Operaciones**

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA** , fue constituida el 09 de junio del 2000. Tiene por objeto dedicarse a la actividad de intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción de bienes inmuebles.

Dirección: Pichincha / Quito / Av. Amazonas N 3123 y Av. Azuay.

#### **2. Base de presentación**

##### **Responsabilidad de la gerencia y declaración de cumplimiento**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la compañía, que manifiesta expresamente que los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

##### **Base de medición**

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional y de presentación de la Compañía.

#### **3. Resumen de políticas contables significativas**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

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

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin restricciones que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

##### **Activos financieros**

##### **Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros cubiertos por la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento,

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según Norma Internacional de Contabilidad 32 y 39. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicables a la Compañía se describen a continuación:

#### Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

#### Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según la Norma Internacional de Contabilidad 32 y 39.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no tiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

#### Cuentas por cobrar y préstamos

Cuentas por cobrar y préstamos, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

#### Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la compañía no posee inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento.

#### Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los activos en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo y/o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

Al 31 de diciembre de 2014, la compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta.

#### **Baja en cuentas**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y; Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

#### **Deterioro del valor de los activos financieros-**

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia

Objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo

## **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

#### **Pasivos financieros**

##### **Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros cubiertos por la Norma Internacional de Contabilidad 32 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 32 y NIC 39 como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

##### **Medición posterior**

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

##### **Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados**

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se definen en la Norma Internacional de Contabilidad 32. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como Instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

Al momento de su reconocimiento inicial y al 31 de diciembre de 2014, la compañía no clasificó ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados, ni mantenidos para negociar.

#### **Préstamos y cuentas por pagar**

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar comerciales (acreedores comerciales) y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

#### **Baja en cuentas**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

#### **Compensación de instrumentos financieros-**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

#### Deterioro de activos no financieros-

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de

Resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados

#### Activos Fijos

Los activos fijos son medidos al costo de adquisición, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

El costo inicial de los activos fijos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califiquen, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias, mobiliario y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Los bienes clasificados como activos fijos se deprecian en forma lineal en función a los términos de vigencia de la Compañía.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>	<b>Valor residual</b>
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Edificios	20	Sin valor residual
Equipos de oficina	10	Sin valor residual
Equipo de computación y software	3	Sin valor residual
Vehículo	5	Sin valor residual

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de los activos fijos.

Una partida de activos fijos es retirada al momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo fijo (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

### Inventarios

Los inventarios se valoran al costo o valor neto realizable, el que sea menor. Los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación y condición actual, forman parte del costo. Los inventarios de la Compañía se contabilizan según el método del costo promedio. El inventario en tránsito se registra al costo de la factura más los gastos de importación incurridos.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

#### Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

#### Beneficios a empleados

##### Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, incentivos y otras retribuciones no monetarias como: asistencia médica, vehículos y la disposición de bienes o servicios subvencionados o gratuitos.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

##### Largo plazo:

La compañía mantiene a favor de sus empleados provisiones como beneficios por terminación de contrato correspondientes al pago de indemnizaciones laborales y desahucio, que se registran con cargo a resultados integrales del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, cuando se espera pagar en un periodo mayor a 12 meses (de aplicar). Estos beneficios son determinados considerando: tres meses de remuneraciones como indemnización laboral y el veinte y cinco por ciento de la última remuneración percibida por los trabajadores por cada año de servicio, como desahucio.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

#### Impuestos

##### Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente se miden por los importes que se esperan recuperarse o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

##### Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos en el estado de situación financiera se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente establecida en la ley.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

#### Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

#### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la ejecución de la actividad de intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción de bienes inmuebles que son reconocidos cuando:

- i) la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- ii) el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad
- iii) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

#### Costos y gastos

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

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

#### Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

#### **Normas internacionales de información financiera emitidas**

Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes  
Las políticas contables adoptadas son consistentes a las aplicadas en el ejercicio anterior. A partir del 1 de enero de 2013 entraron en vigencia las siguientes normas internacionales y enmiendas:

- NIC 12- Impuestos a las ganancias (revisada)
- NIIF 1- Adopción por primera vez (revisada)
- NIIF 7- Instrumentos financieros- Revelaciones. Mejora de los requisitos de divulgación de baja en cuentas.

La adopción de estas normas y enmiendas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

#### **Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aún no vigentes**

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. En este sentido, se indican las Normas y enmiendas emitidas que la Compañía razonablemente prevé que resultarán aplicables en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas y enmiendas cuando entren en vigencia.

#### **• NIC 1 Presentación de los estados financieros**

Los cambios en la Norma están relacionados a la agrupación de las partidas presentadas en el estado de resultados integrales. La modificación afecta solamente la presentación y no tiene impacto en la posición financiera de la Compañía o en su desempeño. La modificación se hará efectiva para los periodos anuales que empiecen el 1 de julio de 2013.

## **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

#### **• NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar - Mejora de los requisitos de revelación sobre la baja en cuentas**

En diciembre de 2012 se emitió la modificación a NIIF 7 que requiere que las entidades revelen en la información financiera los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros sobre la posición financiera de la entidad. La norma es aplicable a contar del 1 de enero de 2014.

La Compañía evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no tiene efecto en los estados financieros.

#### **• NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición**

La Norma tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. Como parte del proyecto del IASB de reemplazar la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición”, luego de un proceso de revisiones, en diciembre de 2012 el IASB emitió la NIIF 9 y las disposiciones de revelación transitorias. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa, en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen revelaciones adicionales en la transición de la NIC 39 a la NIIF 9. Las nuevas revelaciones son requeridas a partir de la fecha de transición de la Compañía a esta NIIF 9. La Compañía evaluará su impacto, cuando la norma final que incluya todas las revisiones sea emitida.

#### **• NIIF 13 Medición a valor razonable**

Establece nuevos requisitos para la medición del valor razonable, mejora la coherencia de los estándares internacionales y reduce la complejidad al proporcionar una definición del valor razonable y una fuente para su medición, así como los requisitos de revelación para su uso a través de las NIIF. La NIIF 13 es efectiva para períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2014.

### **1. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AUN NO VIGENTES**

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2014. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia:

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

#### **NIC 19 (M) Beneficios a los empleados - Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados**

Se modifican los requerimientos de la NIC 19 sobre aportaciones de los empleados o de terceros que están vinculadas al servicio. Si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio, se permite que una entidad reconozca estas aportaciones como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el que se presta el servicio relacionado, en lugar de atribuir las aportaciones a los periodos de servicio. Si el importe de las aportaciones depende del número de años de servicio, se requiere que una entidad atribuya esas aportaciones a los periodos de servicio, utilizando el mismo método de atribución requerido por la norma para los beneficios brutos. Estas modificaciones se aplican de manera retroactiva y tendrán vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1º de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

#### **Mejoras anuales a las NIIF - ciclo 2010-2012**

Estas mejoras tendrán vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1º de julio de 2014. Las modificaciones se aplicarán de la manera indicada en cada caso descrito más abajo. Se permite su aplicación anticipada. Un resumen de las modificaciones es el siguiente:

#### NIIF 2 (M) Pagos basados en acciones - Definición de la condición de irrevocabilidad

Se modifican las definiciones de condición de irrevocabilidad ("vesting condition") y condición de mercado ("market condition") y se agregan las definiciones de condición de desempeño ("performance condition") y condición de servicio ("service condition"). Esta modificación se aplicará de manera prospectiva a los planes de pago basados en acciones cuya fecha de concesión ("grant date") sea a partir del 1º de julio de 2014.

#### NIIF 3 (M) Combinaciones de negocios - Contabilización de una contraprestación contingente

Se clarifica que toda obligación de pagar una contraprestación contingente que no se clasifique como patrimonio (esto es, que se trate de un pasivo), esté o no alcanzada por la NIC 39 (o NIIF 9 en su caso) se medirá por su valor razonable a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. En cualquier caso, los cambios a dicho valor razonable se imputarán al resultado del periodo en el que ocurran. Esta modificación se aplicará de manera prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del 1º de julio de 2014.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

#### *NIIF 8 (M) Segmentos de operación - Agregación de segmentos de operación. Conciliación del total de activos de los segmentos y el total de activos de la entidad*

Se requiere revelar el juicio aplicado por la gerencia en la aplicación del criterio seguido al reportar segmentos de operación de manera agregada (es decir, no reportados de manera separada). Las revelaciones adicionales incluyen una descripción de los segmentos reportados de manera agregada y los indicadores económicos tomados en cuenta en tal decisión. Esta modificación se aplicará de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

Se requiere además revelar la conciliación entre el total de activos de los segmentos de operación reportados y el total de los activos de la entidad, en la medida en que los activos de los segmentos se reporten regularmente al máximo responsable de la toma de decisiones de la entidad. Esta modificación se aplicará de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

#### *NIC 16 y NIC 38 (M) Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Método de revaluación: revaluación proporcional de la depreciación / amortización acumulada*

Cuando una partida de propiedades, planta y equipo o de activos intangibles es revaluada, el importe en libros del activo (esto es, el importe bruto neto de depreciaciones / amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor) es ajustado según el importe revaluado. A la fecha de la revaluación, el activo se trata de una de las siguientes maneras: (i) el importe bruto en libros es ajustado de una manera consistente con la revaluación del importe en libros del activo, y la depreciación / amortización acumulada a la fecha de la revaluación es ajustada de forma tal de igualar la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe en libros del activo, luego de considerar cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor; o (ii) la depreciación / amortización acumulada es eliminada contra el importe bruto en libros del activo. El importe del ajuste de la depreciación / amortización acumulada forma parte del incremento o disminución del importe en libros del activo revaluado.

Esta modificación se aplicará a todas las revaluaciones reconocidas en el periodo anual iniciado a partir de la fecha de aplicación inicial de la modificación, y en el periodo anual inmediatamente anterior. Una entidad también puede presentar información comparativa ajustada de periodos anteriores si los presentara, pero no está obligada a hacerlo. Si la entidad optara por presentar esta información comparativa adicional no ajustada, deberá identificar claramente dicha información

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

y explicar las bases de su presentación. Esta modificación se aplicará de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

#### *NIC 24 (M) Información a revelar sobre partes relacionadas - Personal gerencial clave*

Se define como parte relacionada a una entidad que, a través de su personal gerencial clave, presta servicios de gerenciamiento a la entidad que informa o a la sociedad controladora de ésta. La entidad que recibe y paga este servicio de gerenciamiento no está obligada a revelar esta información como parte de las remuneraciones de su personal gerencial clave. Sin embargo, tales pagos y la parte relacionada que presta el servicio se revelaran como parte de las transacciones con partes relacionadas. Esta modificación se aplicará de manera retroactiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014.

#### **Mejoras anuales a las NIIF - ciclo 2011-2014**

Estas mejoras tendrán vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014. Las modificaciones se aplicarán de la manera indicada en cada caso descrito más abajo. Se permite su aplicación anticipada. Un resumen de las modificaciones es el siguiente:

#### *NIIF 13 (M) Medición del valor razonable - Aplicación a activos y pasivos financieros con posiciones compensadas*

Se clarifica que la excepción prevista en la norma para medir en forma neta el valor razonable de una cartera ("portfolio") de activos y pasivos financieros con posiciones compensadas en riesgos de mercado o riesgo de crédito de la contraparte, incluye a todos los contratos que están alcanzados y se contabilizan de acuerdo con la NIC 39 (o NIIF 9), aún cuando esos contratos no cumplan con la definición de activos y pasivos financieros de la NIC 32. Esta modificación tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de julio de 2014. Sin embargo, la modificación se aplicará de manera prospectiva a partir del inicio del periodo anual en el cual la NIIF 13 fue aplicada por primera vez.

## **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

#### **NIC 16 y 38 (M) Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (mayo 2014)**

Esta modificación clarifica que no es aceptable utilizar un método de depreciación y/o amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. En efecto, los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores o beneficios económicos relacionados con la operación del negocio de la entidad, que son distintos de los beneficios económicos derivados del consumo a través del uso de dicho activo. Esta modificación aplica de manera prospectiva y tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

#### **NIC 27 (M) Estados financieros separados - El método de la participación (agosto 2014)**

A partir de esta modificación, una entidad controladora que presenta estados financieros separados cuenta con la opción de medir sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos aplicando el método de la participación tal como se lo describe en la NIC 28, en adición a las opciones ya previstas en la norma de medirlas al costo o a su valor razonable de acuerdo con la NIIF 9. Esta modificación se aplica de manera retroactiva y tiene vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1° de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

#### **NIIF 15 (N) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (mayo 2014)**

Esta norma sustituye a las NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y NIC 11 Contratos de construcción, las CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles y CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes, y a la SIC 31 Ingresos - Permutas de servicios de publicidad, y aplica a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias celebrados con clientes. También proporciona un modelo único para el reconocimiento, y la medición de las ventas de ciertos activos no financieros (por ejemplo, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros).

Se resumen a continuación los principales conceptos de la nueva norma que implican un cambio respecto de las normas anteriores.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

El principio básico de la nueva norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Para la aplicación de este principio básico, las entidades deberán efectuar mayores estimaciones y aplicar mayor juicio discrecional respecto del que venían considerando con las anteriores normas.

Para el reconocimiento de los ingresos, la nueva norma prevé un modelo de 5 etapas:

- 1) identificar el contrato (o contratos) celebrado con el cliente
- 2) identificar y segregar las obligaciones de desempeño asumidas en el contrato (por ejemplo, venta de bienes, prestación de servicios, etc.)
- 3) determinar el precio de la transacción;
- 4) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño identificadas; y
- 5) reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface cada obligación de desempeño asumida en el contrato.

Además, la nueva norma prevé mayor información cuantitativa y cualitativa a revelar sobre el reconocimiento de ingresos, en comparación con las revelaciones que las normas anteriores venían requiriendo.

Esta norma tendrá vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1º de enero de 2017. Se permite a la entidad optar por (i) una aplicación retroactiva completa, esto es, modificando retroactivamente los periodos comparativos presentados; o (ii) una aplicación retroactiva modificada, esto es, aplicando la norma a los contratos de ingresos vigentes al inicio del primer periodo de aplicación de la misma, pero sin modificar retroactivamente los periodos comparativos presentados (es decir, reconociendo el efecto acumulativo del cambio al inicio del periodo corriente), pero incluyendo las revelaciones apropiadas que permitan identificar las diferencias en los ingresos del periodo corriente reconocidos según las normas anteriores y la nueva norma vigente. Se permite su aplicación anticipada.

#### **NIIF 9 (N) Instrumentos financieros (julio 2014)**

Esta norma sustituye a la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición y deroga las anteriores versiones de la NIIF 9 de los años 2009, 2010 y

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

2013. Se resumen a continuación los principales conceptos de la nueva norma que implican un cambio respecto de las normas anteriores.

#### **Clasificación y medición de activos financieros**

La norma prevé un único modelo para la clasificación y medición de los activos financieros (antes clasificados en cuatro categorías según la NIC 39) basado en el modelo de negocio en el que la entidad los mantiene y en las características de los flujos de efectivo contractuales involucrados.

Todos los activos financieros se miden por su valor razonable al momento de su reconocimiento inicial, ajustado por los costos de transacción si el instrumento no se registra por su valor razonable con cambios en resultados. Sin embargo, las cuentas por cobrar que no incluyen un componente de financiación significativo se miden inicialmente según el precio de la transacción.

Los instrumentos de deuda subsecuentemente se miden considerando el modelo de negocio en el que la entidad los mantiene y en las características de los flujos de efectivo contractuales involucrados. Si el instrumento de deuda incluye flujos de efectivo que representan solamente pagos del principal e intereses y el activo se mantiene con el único objetivo de negocio de cobrar dicho flujo de efectivo, el instrumento se mide por su costo amortizado. Si en cambio, el objetivo de negocio incluye tanto el cobro del flujo de efectivo como la venta del activo, el instrumento se mide por su valor razonable con cambios en el Otro Resultado Integral (ORI), el que subsecuentemente se reclasifica a resultados.

Todo otro instrumento de deuda subsecuentemente se mide por su valor razonable con cambios en resultados. Al momento del reconocimiento inicial, también existe la opción de medir los activos financieros por su valor razonable con cambios en resultados en la medida en que esto elimine o reduzca una asimetría contable.

Los instrumentos de patrimonio generalmente se miden por su valor razonable con cambios en resultados. Sin embargo, existe la opción irrevocable de medir cada instrumento de patrimonio que la entidad mantenga, sobre la base de su valor razonable con cambios en el Otro Resultado Integral ORI, pero sin que este ORI subsecuentemente se reclasifique a resultados.

#### **Clasificación y medición de pasivos financieros**

Para los pasivos financieros que se midan por su valor razonable con cambios en resultados, cualquier cambio subsecuente en el valor razonable se reconocerá en

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

resultados excepto la porción de dicho cambio que se atribuya al cambio en el riesgo crediticio propio, que se reconocerá en el Otro Resultado Integral ORI, a menos que esto último genere una asimetría contable significativa en resultados. El resto de pasivos financieros se miden por su costo amortizado de igual forma que la prevista en la NIC 39.

#### **Deterioro del valor de activos financieros**

Los requerimientos de la norma para registrar el deterioro del valor de un activo financiero se basan en un modelo de "pérdidas crediticias esperadas" (en oposición al modelo de "pérdidas crediticias incurridas" que preveía la NIC 39). Este modelo aplica a todos los instrumentos de deuda medidos por su costo amortizado o por su valor razonable con cambios en Otro Resultado Integral ORI, las cuentas por cobrar por arrendamientos, un activo de contrato o un compromiso de préstamo o un contrato de garantía financiera.

A cada fecha de presentación, se mide la pérdida por deterioro del valor de un instrumento financiero por el importe equivalente a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de dicho instrumento, si es que el riesgo crediticio del mismo se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. Si dicho riesgo crediticio no se hubiera incrementado de forma significativa, la pérdida por deterioro del valor del instrumento se mide por el importe equivalente a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. Para las cuentas por cobrar que no incluyan un componente de financiación significativo, la norma admite el enfoque simplificado de reconocer las pérdidas por deterioro directamente en función al tiempo de vida del activo.

Las pérdidas crediticias esperadas de un instrumento financiero deben medirse de forma que reflejen (i) un importe de probabilidad ponderada no sesgado, determinado mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; (ii) el valor tiempo del dinero; y (iii) la información razonable y sustentable que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado a la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene 8,613 USD en cuenta corriente en Dólares de los Estados Unidos de América en el sistema financiera local; los fondos son de libre disponibilidad.

#### 5. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>	
Clientes	<b>11,001</b>	3,633
Empleados	<b>1,220</b>	2,095
<b>Total</b>	<b><u>12,221</u></b>	<b><u>5,728</u></b>

#### 6. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 los impuestos corrientes corresponden al cálculo del anticipo al impuesto a la renta calculado de años atrás por 46,015 USD y 41,528 USD respectivamente.

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Activos fijos

Al 31 de diciembre un detalle de activos fijos y sus movimientos del año son como sigue:

	Terrenos	Edificio	Muebles y enseres	Muebles y equipos de oficina	Otros activos	Obras en proceso	Subtotal costo	Depreciación acumulada	Total
	(US Dólares)								
Saldo 31 diciembre 2012	545,410	1,852,855	27,533	10,241	2,863	180,149	2,619,051	(1,170,853)	1,448,198
Adiciones	-	-	-	815	-	15,006	15,820	(93,667)	(77,846)
Ventas/bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo 31 diciembre 2013	545,410	1,852,855	27,533	11,056	2,863	195,155	2,634,872	(1,264,520)	1,370,352
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	(93,748)	(93,748)
Ventas/bajas	(315,021)	-	-	-	-	(195,155)	(510,176)	-	(510,176)
<b>Saldo 31 diciembre 2014</b>	<b>230,390</b>	<b>1,852,855</b>	<b>27,533</b>	<b>11,056</b>	<b>2,863</b>	<b>-</b>	<b>2,124,696</b>	<b>(1,358,268)</b>	<b>766,428</b>

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 8. Cuentas por pagar proveedores

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>	
Cuentas por pagar	3,118	12,792
Seguros ACE	4,071	5,595
<b>Total</b>	<b><u>7,189</u></b>	<b><u>18,387</u></b>

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 las cuentas por pagar son nacionales facturas por compra de servicios, con vencimientos promedio en 30 días, los cuales no devengan intereses.

#### 9. Obligaciones tributarias corrientes

Al 31 de diciembre 2014 las obligaciones tributarias son:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>	
<b>Activos:</b>		
Crédito tributario renta	46,015	41,528
<b>Total</b>	<b><u>46,015</u></b>	<b><u>41,528</u></b>
<b>Pasivos:</b>		
Retención en la fuente	162	578
Impuesto al valor agregado	3,467	3,517
Impuesto a la renta por pagar	11,323	-
<b>Total</b>	<b><u>14,952</u></b>	<b><u>4,095</u></b>

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 10. Beneficios sociales

Al 31 de diciembre los beneficios sociales corresponden:

	2014	2013
	<i>(U.S. dólares)</i>	
Aportes al IESS	931	819
Utilidad 15% trabajadores	9,082	-
<b>Total</b>	<b>10,013</b>	<b>819</b>

#### 11. Obligaciones con accionistas

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 las obligaciones con los accionistas representan un saldo de 147,403 USD y 479,347 USD respectivamente a favor del Sr Jorge Estuardo Herdoiza Cattani, a un plazo no determinado el cual no devenga intereses

#### 12. Provisiones largo plazo

Al 31 de diciembre corresponde a la provisión para Jubilación Patronal, requerida por el Código del Trabajo, según el cual los trabajadores que hayan laborado por veinte años o más en forma continua o interrumpida, deben ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación correspondiente que le otorga el Instituto de Seguridad Social – IESS.

Esta provisión ha sido realizada con base en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente.

	2014	2013
	<i>(U.S. dólares)</i>	
Jubilación Patronal	8,540	6,464
<b>Total</b>	<b>8,540</b>	<b>6,464</b>

#### Impuesto a la renta de la Compañía:

El impuesto a la renta se calcula a la tasa impositiva del 22% para 2014 sobre las utilidades gravables, en caso de que la Compañía reinvierta las utilidades mediante la compra de maquinaria y equipos nuevos, la tasa sobre el valor reinvertido y capitalizado será del 12%.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2014	2013
	<i>(U.S. Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	60,549	25,194
(-) 15% participación de trabajadores	(9,082)	(3,779)
Utilidad (pérdida) gravable	51,466	21,414
22% impuesto a la renta	11,323	4,711
Impuesto a la renta pagado	11,323	4,711

De acuerdo con el art. 41, de la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir del 2009 las sociedades deben calcular un anticipo para el siguiente ejercicio impositivo (2010) conforme la suma matemática de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables efecto del impuesto a la renta.

Si el contribuyente no tuviere impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

#### **Situación fiscal:**

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias, desde la fecha de constitución de la compañía.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años contados desde la fecha de declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiera declarado en todo o en parte y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

#### **Determinación y pago del impuesto a la renta**

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el periodo de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

#### **Dividendos en efectivo**

Constituyen ingresos exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

#### **Impuesto a la salida de divisas (ISD)**

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5%, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

## **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA**

### **Notas a los estados financieros (continuación)**

---

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones
- previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

#### **Reformas tributarias**

El 29 de diciembre de 2014, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 405 la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Posteriormente, el 31 de diciembre de 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

Las principales reformas tributarias son las siguientes:

- **Código Tributario:**

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

- **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):**

Se ha incluido como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.

Se elimina la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de promoción y publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados. No podrán deducir este gasto quienes produzcan o comercialicen alimentos con contenido hiperprocesado.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible, a partir del año 2015.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio rector del Trabajo.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
  
- **Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:**  
La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.
  
- **Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador:**  
Se establece que el Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.
  
- **Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:**  
Se añaden las disposiciones reglamentarias a fin de aplicar las reformas efectuadas a la Ley de Régimen Tributario Interno. Se han definido nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

### 13. Patrimonio

**Capital social.**- El capital Social de la Compañía es de 1,000 USD representado por igual número de acciones de valor unitario de US\$ 1.00

**Reserva legal.**- Se constituye por disposición de la Ley de Compañía que establece una apropiación mínima del 10% de la utilidad anual hasta llegar al menos al 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada y no puede ser distribuida a los accionistas.

**Reserva facultativa.**- Representa apropiaciones de utilidades a criterio de los accionistas y autorizadas mediante actas de Junta General.

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 14. Costos y gastos por su naturaleza

Un detalle de gastos operativos por su naturaleza, incluidos en los rubros administración y ventas, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>	
Sueldos y salarios	50,056	55,653
Honorarios profesionales y dietas	4,950	4,260
Mantenimiento y reparaciones	49,807	23,861
Seguros	7,916	6,995
Suministros y materiales	560	798
Gastos de viaje, movilización, alimentación	249	8,974
Jubilación patronal	2,076	2,155
Impuestos y contribuciones	33,111	34,398
Depreciación de propiedades, planta y equipo	93,748	93,667
Pagos por otros servicios	56,978	44,045
<b>Total</b>	<u>299,451</u>	<u>274,807</u>

#### Política de gestión de riesgos.

Las actividades de la compañía INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

#### Factores de riesgo.

La Gerencia General y la Gerencia Financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua del manejo y control de la liquidez.

Dicha metodología se administra en base a una serie de procedimientos, normativas y políticas, Desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

La exposición de riesgo de la Compañía y el impacto de los instrumentos financieros de la Compañía están resumidos a continuación:

## INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

### Notas a los estados financieros (continuación)

---

#### Riesgos propios y específicos.

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo asociado con la inhabilidad de la contra parte para cumplir con las obligaciones de pago. El riesgo de crédito está principalmente atribuido al efectivo y otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar. La Gerencia cree que el riesgo de concentración de crédito con respecto a los instrumentos financieros incluidos en efectivo e importes pendientes de cobro es remoto.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía no cuenta con los recursos para cumplir sus obligaciones a su vencimiento. La Compañía administra este riesgo con un seguimiento permanente de los presupuestos de efectivo y gestión de los recursos para asegurar que tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones. Todos los pasivos financieros con vencimiento menor de un año son clasificados como corrientes, al igual que la parte corriente de los pasivos a largo plazo.

- Riesgo mercado.

El riesgo de mercado es el riesgo de pérdida que puede surgir de cambios en factores de mercado como tasas de intereses, cambios de divisas, y precios, materia prima y de los precios de las acciones. Estas fluctuaciones pueden ser significativas.

La Compañía está expuesta a riesgo de intereses a la extensión que el efectivo y los equivalentes de efectivo presentan tasas flotantes de intereses. El riesgo de interés en efectivo y equivalentes en efectivo y en las obligaciones de la Compañía no son considerados significativos.

- Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los estados unidos de América (moneda funcional).

#### **15. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2014 fecha y la fecha de emisión de los estados financieros, 20 de abril de 2015, no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

---