

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

## 1 – INFORMACIÓN GENERAL

BOSTON INVESTMENT PARTNERS S.A. BOINPASA (en adelante la Compañía) fue constituida como una compañía anónima el 16 de enero de 2002 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 8 de febrero de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros están inactivas y son las siguientes:

Nombre de la Subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2016	2015
Constructora Inmobiliaria Argos Cia. Ltda.	Promoción y venta de terrenos y viviendas	Ecuador - Guayaquil	99,9993	99,9993
Consortio Promotor de Viviendas de Interés Social S.A. VIS	Promoción y venta de terrenos y viviendas	Ecuador - Guayaquil	99,9934	99,9934
Samanes Norte Dos Samanordos S.A.	Compra, venta y explotación de bienes inmuebles	Ecuador - Guayaquil	99,995	99,995
Samanes Norte Tres Samanortres S.A. En Liquidación	Compra, venta y explotación de bienes inmuebles	Ecuador - Guayaquil	99,995	99,995
Lanvin S.A. En Liquidación	Compra, venta y explotación de bienes inmuebles	Ecuador - Guayaquil	99,995	99,995
Montijo S.A.	Administración de bienes inmuebles	Ecuador - Guayaquil	99,995	99,995
Comtelsa S.A.	Agrícola	Ecuador - Guayaquil	99,995	99,995

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica Boston Investment Partners S.A. Boinpasa en la preparación de sus estados financieros.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 2 de julio de 2018.

## 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

### 2.1 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que

establecer el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

## **2.2 Bases de consolidación.**

Las subsidiarias son entidades controlada por Boston Investment Partners S.A. Boinpasa; el control sobre las participadas se manifiesta por estar expuesta o tener derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en las participadas y tener la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. El control se evidencia con la tenencia de a mayoría de los derechos a voto pues Boston Investment Partners S.A. Boinpasa posee e 99,99% de acciones de las subsidiarias.

Para la preparación de los estados financieros consolidados se han aplicado las normas y procedimientos establecidos en la NIF 10, que considera sumar los estados financieros individuales, eliminar los saldos y transacciones entre compañías agrupadas, así como realizar los ajustes que surjan de cualquier resultado no realizado entre compañías, y los ajustes de alineación de las políticas contables con los de la compañía controladora.

## **2.3 Moneda funcional**

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

## **2.4 Uso de estimaciones y juicios.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

## **2.5 Políticas contables significativas**

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

## **2.6 Efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

## **2.7 Activos y pasivos financieros**

### **2.7.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

## 2.7.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

### Medición posterior

**Activos y pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

## 2.7.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

## 2.7.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

## **2.8 Inventarios.**

Los costos de viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

## **2.9 Mobiliario y equipo.**

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente.

La depreciación del vehículo se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil económica estimada, aplicando el método lineal, utilizando la tasa anual del 20%.

## **2.10 Inversiones en acciones.**

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición, los dividendos se registran en los resultados, cuando surge el derecho a recibirlos.

## **2.11 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### **2.11.1. Impuesto corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, a tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **2.11.2. Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los

activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

#### **2.12 Anticipos de clientes.**

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

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

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, momento en que se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

#### **2.14 Gastos.**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran en el periodo más cercano en que se conocen.

#### **2.15 Compensación de saldos y transacciones**

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **2.16 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones**

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2017 o posteriormente.

#### Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

#### Modificaciones a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

#### Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 9;	Instrumentos Financieros.
NIIF 15;	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).
Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 Y NIC 28.
Modificación a la CINIF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019

NIIF 16,	Arrendamientos.
Modificación NIIF 10 y NIC 28,	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
Modificación NIC 28,	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF; Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

#### Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

**4 - CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	2.743	2.743
Deudores varios	315.651	-
Accionistas	2.308	2.800
Otros	252.346	588.430
	<u>573.048</u>	<u>593.973</u>

**5 - INVENTARIOS**

Representa obras de construcción en Ciudad Celeste, Urbanización La Estela

**6 - MOBILIARIO Y EQUIPO**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	62.218	62.218
Edificios	121.944	121.944
Muebles y enseres	829	829
Vehículo	1.927	1.927
	<u>186.918</u>	<u>186.918</u>
Depreciación acumulada	(46.202)	(39.939)
	<u>140.716</u>	<u>146.980</u>

**7 - INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre representan acciones en Electroquil S.A. con una participación del 0,0009%

**8 - CUENTAS POR PAGAR**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	127.871	131.372
Dividendos por pagar	27.461	27.461
Anticipos de clientes	18.650	20.250
Otros	28.088	26.488
	<u>202.071</u>	<u>205.572</u>

**9 - IMPUESTOS**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	8.876	9.022
Impuesto al valor agregado	53.654	50.767
	<u>62.530</u>	<u>59.789</u>

## 9 - IMPUESTOS (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	470	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	1.058	216
Impuesto al valor agregado	385	510
	<u>1.913</u>	<u>726</u>

## 10 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 4.800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Corporación Samanes S.A.	Panameña	139.999	99,999
Corporación Alboban S.A.	Panameña	1	0,001
		<u>140.000</u>	<u>100,000</u>

## 11 - RESERVAS

### Reserva legal

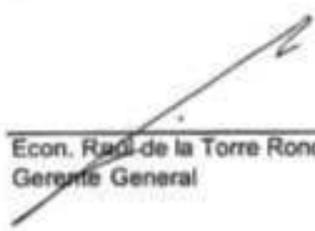
La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

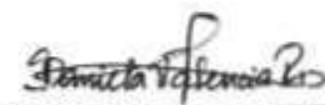
### Reserva facultativa

Constituye transferencia de utilidades a disposición de los socios.

## 12 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

  
Econ. Raúl de la Torre Ronquillo  
Gerente General

  
CPA. Daniela Valencia Rodríguez  
Contadora