

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A es una Compañía Anónima, constituida en la ciudad de Guayaquil-Ecuador el 01 de Octubre de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Enero del 2009.- La actividad principal de la Compañía es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.- El plazo de vigencia es de cincuenta años contados a partir de la Inscripción en el Registro Mercantil.

El proceso de dolarización incorporó desde el año 2000 el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda oficial en la República del Ecuador, por lo expuesto, la contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se expresan en dólares americanos.

La Superintendencia de Compañías le asignó el expediente # 133551 y el Servicio de Rentas Internas (SRI) le asignó el RUC # 0992603623001.- El domicilio de la Compañía es el Cantón Samborombón Cda Entre Ríos Av. Primera Mz x 1.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía; Los estados financieros fueron aprobados por la Administración General el 7 de mayo del 2018.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas en el año 2009, por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y reformadas en el 2015, normas vigentes al 31 de diciembre de 2017.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

En concordancia a la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 de la SCVS, en la cual expiden el Reglamento para la aplicación de las NIIF's completas y NIIF's para las PYMES, establecen que para efectos del registro y preparación de Estados Financieros, la SCV's califica como pequeña y medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de Activos inferiores a cuatro millones de dólares.
- b) Registren un valor bruto de Ventas Anuales de hasta Cinco Millones de Dólares; y
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.



INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.- El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, en poder de la Compañía o depositados en instituciones financieras, incluye los sobregiros bancarios, sin mayores riesgos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo y tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen.

3.2 Cuentas por cobrar y otras.- Son los registros de los créditos que prestamos a nuestros clientes por facturación y servicios de arrendamiento. Se reconoce un menor valor de las mismas existe un deterioro, esto es si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para ello, la empresa evalúa en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se presenta la cuenta de cobranzas dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otros).

3.2.1 Valuación.- las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método de interés efectivo. La provisión de cuentas incobrables se determinará en función al análisis de cuentas de dudoso recaudo por el periodo respectivo.

3.3 Propiedades y equipos

3.3.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; no se ha considerado necesario la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, al final de la vida útil, por cuanto se considera que tiene un efecto inmaterial.

Adicionalmente, en los activos aptos, se considera como parte del costo de dichos activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

3.3.2 Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento, los muebles y equipos se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere.- Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y equipos de la Compañía, no requieren revisiones periódicas.

3.3.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio registrado sobre una base prospectiva.



INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación) ...

La tasa de depreciación anual de los activos es la siguiente:

	<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>Tasa anual</u>
Edificios		20	5%
Muebles y equipos de oficina		10	10%
Vehículos		5	20%

3.3.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, maquinarias y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo. El respectivo resultado es reconocido en El Estado del Resultado Integral.

3.4 Deterioro del valor de los activos - Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos han sufrido pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor de uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor de uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda al valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

3.5 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

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

3.5.2 Impuesto diferido El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)...

financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele

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

Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía no ha registrado ningún efecto por este concepto.

- 3.6 *Provisiones* - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

3.7 *Beneficios definidos a empleados*

Beneficios a corto plazo.- Incluyen sueldos, beneficios sociales, aportaciones a la seguridad social y participación en utilidades de la Compañía. Se reconocen como un pasivo y un gasto a medida que el empleado haya prestado sus servicios durante el período contable.

- 3.8 *Reconocimiento de Ingresos.*- Los ingresos se registran en la medida que se registra los servicios a los clientes y se emiten las respectivas facturas.

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

3 RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)...

3.10 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.

3.11 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable. La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar clientes relacionados y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

3.11.1 Cuentas por cobrar clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar clientes partes relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial (a valor razonable), se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro, en los casos necesarios. El período de crédito es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

3.11.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar comercial o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero, cuando sea necesario.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión (correctora de activos). La recuperación posterior de los valores previamente provisionados se ajustan contra la cuenta de provisión y se acreditan a otros ingresos. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

3.11.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)...

3.12 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.- Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.12.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3.12.2 Cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, en caso de ser necesario. El periodo de crédito promedio otorgado por los proveedores nacionales por las compras de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

3.12.3 Baja de un pasivo financiero. -La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o se cumplen las obligaciones de la Compañía.

3.13 Mejoras y modificaciones en las Normas internacionales de información financiera para las medianas, pequeñas empresas (NIIF para las PYMES).

El IASB realizó modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES. Dichas modificaciones solo afectó a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma con la excepción de las tres modificaciones siguientes:

- a. Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo; No aplica, ya que la compañía no tiene propiedades a su nombre.
- b. Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c. Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales; No Aplica, ya que la actividad de la compañía no es minera.

Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a las NIIF para las PYMES según lo establecido.

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento de preparación de los estados financieros, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración ha utilizado:

- Vida útil de las propiedades y equipos
- Criterios empleados en la valoración de determinados activos financieros y no financieros.
- Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Cálculo de provisiones, principalmente por beneficios a empleados.

5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2014	3,70
2015	3,38
2016	1,12
2017	(0,20)

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no tiene saldo pendiente en cuentas por cobrar con Partes Relacionadas.

Durante el año 2017 y 2016, la Compañía tiene saldo por pagar de las siguientes Partes Relacionadas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CORTO PLAZO		
PORTILLA LOPEZ MIGUEL HUMBERTO	18.192	15.222
INARROMESA S A	12.494	11.994
ROMERO ASTUDILLO JUDITH ELVA	9.579	6.325
PORTILLA ROMERO JOSE DAVID	7.505	7.505
	<u>47.770</u>	<u>41.046</u>
LARGO PLAZO		
ROMERO ASTUDILLO JUDITH ELVA	490.041	490.041
	<u>537.811</u>	<u>531.087</u>

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

Remuneraciones y Beneficios Sociales del personal clave:

Durante el periodo 2017, no existieron remuneraciones y beneficios sociales al personal clave de la Empresa.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el dinero de libre disponibilidad comprendía, valores en efectivo mantenidos en la Compañía, en cuentas bancarias como se detalla a continuación:

	<u>Tipo de cuenta</u>	<u>No.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CAJA GENERAL			1.000	0
CAJA CHICA DE ADMINISTRACION			135	21
BANCO DEL PACIFICO	CORRIENTE	722050-2	3.067	2.916
BANCO INTERNACIONAL	CORRIENTE	185-061259-4	1.899	140
			4.966	3.056
TOTAL			6.101	3.077

8. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de cuentas por cobrar, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		
CIA WICHEN S A	6.006	1.898
MADALE S A	5.080	7.044
VALENCIA RIPALDA RODRIGO XAVIER	1.322	23
SINERGY GLOBAL S A	1.071	960
HUERTA AROSEMENA PRISCILA ESTEFANIA	1.050	0
OTROS CLIENTES	1.024	384
	15.553	10.309
PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	(477)	(321)
TOTAL	15.076	9.988

Las cuentas por cobrar a clientes no originan interés alguno a favor de la Compañía.

Resumen de movimientos de la provisión para cuentas incobrables (deterioro) se presenta como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
SALDO INICIAL	(321)	(218)
ADICIONES CON CARGO A GASTOS	(156)	(103)
SALDO FINAL	(477)	(321)

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

8. CUENTAS POR COBRAR (continuación)

La Administración considera que el saldo de las provisiones por deterioro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es apropiado en relación a los riesgos que maneja la Compañía. El Auditor externo verificó la razonabilidad de dichas provisiones.

9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un desglose de los otros activos corrientes, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta como sigue:

	2017	2016
MEMBRESIA FIDEICOMISO THE POINT	16.071	16.071
AMORTIZACION MEMBRESIA THE POINT	<u>(6.428)</u>	<u>0</u>
	9.643	16.071
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	535	366
	<u>10.178</u>	<u>16.437</u>

Membresia Fideicomiso THE POINT; corresponde a membresía transferida en la adquisición de bienes inmuebles mediante préstamo financiero con Banco del Pacifico.

10. CRÉDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el crédito tributario impuesto a la renta es de US\$ 9.965 y US\$ 7.515, respectivamente.

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las transacciones del año 2017 y los saldos de las Propiedades y Equipos del 2017 y 2016 se resumen como sigue:

COSTO	SALDO AL 31/12/2016	ADICIONES	SALDO AL 31/12/2017
EDIFICIOS	926.220	0	926.220
VEHICULOS	10.769	0	10.769
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	<u>8.541</u>	<u>0</u>	<u>8.541</u>
	<u>945.530</u>	<u>0</u>	<u>945.530</u>
DEPRECIACION ACUMULADA			
EDIFICIOS	(165.672)	(46.311)	(211.983)
VEHICULOS	(6.936)	(2.154)	(9.090)
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	<u>(3.132)</u>	<u>(854)</u>	<u>(3.986)</u>
	<u>(175.740)</u>	<u>(49.319)</u>	<u>(225.059)</u>
	<u>769.790</u>	<u>(49.319)</u>	<u>720.471</u>

Edificios: Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, comprende principalmente a OFICINAS TH POINT 2604A2607 PARQUEO 313- por US\$ 423.150; DEPARTAMENTO 801 TORRE C/ESTACIONAMIENTO por US\$ 159.740; OFICINAS TRADE BUILDING 706-707-708-709 por US\$ 240.330; PARQUEO 47-48-49-50 TRADE BUILDING por US\$ 46.000 y EDIFICIO CDLA ENTRERIOS MZ X SI S 21 por US\$ 57.000.

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS (continuación)

Vehículos: Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a MONTERO SPORT 2,5 por US\$ 10.000 y moto TEKNO por US\$ 769.

Muebles y Enseres: Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden principalmente a la compra de 2 acondicionadores de aire 48000 BTU MARCA GOODM y (3) SPLIT PANASONIC por US\$ 2.143 y US\$ 2.451, respectivamente, varios MUEBLES DE OFICINA por US\$ 2.447 y MOBILIARIOS OF 707 TRADE BUILDING por US\$ 1.500.

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$ 49.319 respectivamente.

12. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar consistían en los siguientes conceptos:

	2017	2016
GARANTIAS RECIBIDAS		
SICOMP S.A.	3.152	0
CORNEJO MONTOYA LILIA CRISTINA	1.782	0
VARIOS	3.200	0
PROVEEDORES	4.148	765
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	23.231	29.587
ANTICIPO DE CLIENTES	250	176
PROVISIONES DE GASTOS DE OPERACIONES	4.582	4.737
	40.345	35.265

Las cuentas por pagar antes citadas no generan ningún tipo de interés a favor de terceros.

13. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

	2017	2016
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	870	2.278
RETENCIONES EN LA FUENTE E IVA	178	178
	1.048	2.456

14. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El movimiento de gastos acumulados por pagar, durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, es el siguiente:

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

14. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (continuación)

	31-12-2016	Provisión	(Pagos)	31-12-2017
A CORTO PLAZO:				
BENEFICIOS SOCIALES	4.087	3.067	(2.275)	4.879
PARTICIPACION DE UTILIDADES A TRABAJADORES	2.213	2.509	(2.213)	2.509
OBLIGACIONES CON EL IESS	935	4.894	(4.968)	861
	7.235	10.470	(9.456)	8.249
NOMINAS POR PAGAR				4.990
				13.239

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones corresponden a los siguientes préstamos bancarios:

Entidades Financieras	No. Operación	% Interés	2017	2016
PARTE CORRIENTE				
BANCO DEL PACÍFICO	P40057537	11.23	15.002	18.418
BANCO DEL PACÍFICO	P40063590	10.73	41.697	37.509
BANCO DEL PACÍFICO	P40041806	11.23	0	15.003
			56.699	70.930
PARTE NO CORRIENTE				
BANCO DEL PACÍFICO	P40063590	10.73	11.465	67.913
			68.164	138.843

16. INGRESOS

Por los períodos 2017 y 2016, los ingresos corresponden a alquiler de bienes inmuebles por US\$ 139.963 y US\$ 136.737, respectivamente.

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y FINANCIEROS

Por los años 2017 y 2016, los gastos de administración y financieros se conforman de la siguiente manera:

	2017	2016
GASTOS DE ADMINISTRACION	112.137	102.328
GASTOS DE PERSONAL	22.585	24.094
MANTENIMIENTO	15.152	6.546
SEGUROS	4.215	4.733
DEPRECIACIONES	49.319	49.169
AMORTIZACIÓN MEMBRESIA	6.429	0
IMPUESTOS	3.182	5.486
BAJA DE CARTERA	5.080	0
RESERVA INCOBRABLES	156	103
SERVICIOS PROFESIONALES	3.251	4.698
GASTOS VARIOS	2.768	7.499
	11.674	19.949

18. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta causado del año 2017, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento, disposiciones que resumimos a continuación:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2017 la Compañía no se acogió a esta opción.
- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes Ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleados, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
- Durante los años 2017 y 2016, fueron promulgadas varias leyes que contienen efectos tributarios tales como:
 - Decreto 210, emitido por la Presidencia de la República el 20/11/2017, correspondiente a la rebaja del saldo del anticipo de impuesto del periodo 2017,
 - Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018),
 - Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas (Suplemento del Registro Oficial # 744, abril 29/16),
 - Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana (Supl. del RO # 759, mayo 20, 2016) y Ley Orgánica de Incentivos Tributarios (Segundo Suplem del R O # 860, octubre 12 del 2016).

A continuación resumimos los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

- **Decreto Ejecutivo 210:** beneficio de ahorro en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de \$ 0 a \$ 500 mil (100%); 500.001 hasta 1.000.000 (60%) y mayor a \$ 1.000.000 (40%).

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

18. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA(a continuación)...

- **Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera:**
- **Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22% y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicaría el 28%; para nuevas microempresas tendrán exoneración de IR por tres años, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales; todo pago superior a US\$ 1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento de información en los reportes patrimonial; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los \$ 300 mil.
- **Anticipo de IR:** para el cálculo se encuentra excluido los rubros costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del AIR cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo.
- **ISD:** devolución del ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea utilizada como CT.
- **Impuesto a los activos en el exterior:** se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Dinero electrónico:** estos medios de pagos serán implementados y operados por entidades del SFN.
- **Límite en la distribución de utilidades para trabajadores (máximo 24 SBU),** el excedente será entregado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- **Ingreso Exento por rendimientos financieros en depósitos a plazo fijo con plazo de 360 días o más pagado a sociedades a partir de enero 1 del 2016 y que permaneciere en posesión del tenedor por lo menos 360 días de manera continua;**
- **Gastos no deducibles:** a) Contribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana, toda vez que éstas no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes. Si dicha contribución excede el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia solo será deducible para los periodos fiscales siguientes (Art. 8 de la Ley Solidaria), b) No serán deducibles los intereses originados en financiamiento externo, proveniente de instituciones financieras residentes o establecidas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición o cualquier otro tipo de acreedores o inversores, que no hayan sido sometidos a retenciones en la fuente equivalentes a la tarifa 22%;
- **Deducciones adicionales:** Deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A., observó todos estos cambios para la elaboración de la conciliación tributaria.



INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

18. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA(a continuación)...

Un resumen de la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2017 y 2016 se presentan como sigue:

CONCILIACION TRIBUTARIA	2017	2016
UTILIDAD DEL PERÍODO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.	16.724	14.754
MENOS 15 % PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(2.509)	(2.213)
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES		
OTROS GASTOS NO DEDUCIBLES	8.294	236
UTILIDAD GRAVABLE ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	22.509	12.777
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (A)	4.952	2.811
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA, CALCULADO DEL PERIODO FISCAL 2017 Y 2016	4.136	4.397
REBAJA DEL ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA, DECRETO 210	4.136	0
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA, REDUCIDO (B)	0	4.397
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR (MAYOR ENTRE A y B)	4.952	4.397
MENOS:		
CREDITO TRIBUTARIO DEL AÑO ANTERIOR	(7.515)	(5.480)
RETENCIONES DE CLIENTES - PERIODO 2017 Y 2016	(7.402)	(6.432)
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA (CRÉDITO TRIBUTARIO) Nota 10	9.965	7.515

19 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Factores de Riesgos Financieros

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de Mercado:

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado o costo del dinero. En el caso de INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A., los precios de mercado involucran principalmente el riesgo de la tasa de interés.

b) Riesgo de la tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujo de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasa de interés de mercado principalmente por causas exógenas.

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

19 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

c) **Riesgo de Crédito:**

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente en cuentas por cobrar a los arrendatarios.

d) **Riesgo de Liquidez:**

Se genera cuando la Compañía no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La compañía monitorea su riesgo de escasez de fondo usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo, el objetivo es mantener una continuidad de fondos mediante una regularidad en los cobros a sus clientes.

e) **Gestión de capital**

El capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los accionistas. Los objetivos de la compañía al administrar el capital es salvaguardar la solvencia y su capacidad para continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos apropiados a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima.

20. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un detalle de los Accionistas se presenta como sigue:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor</u>
Romero Astudillo Judith Elva	83,86%	47.800
Portilla Romero José David	4,03%	2.300
Portilla Romero Miguel Humberto	4,03%	2.300
Portilla Romero Francisco Javier	4,03%	2.300
Portilla Romero Andrea Judith	4,05%	2.300
	<u>100.00%</u>	<u>57.000</u>

21. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50% del Capital Social.

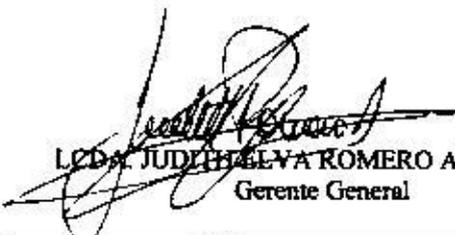
22. RESULTADOS ACUMULADOS

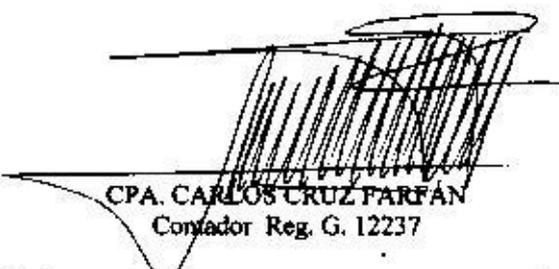
Este rubro representa las utilidades acumuladas generadas en cada ejercicio, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las referidas utilidades pueden ser distribuidas o destinadas a compensarse con otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

INMOBILIARIA DEL RIO INMORJOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EMPRESAS PYMES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y el 7 de mayo del 2018, fecha de aprobación por parte de la Administración, de los adjuntos estados financieros, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros.


Lcda. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
Gerente General


CPA. CARLOS CRUZ FARFÁN
Contador Reg. G. 12237
